

UPDATE BAUEN & IMMOBILIEN

ENTWURF FÜR EINE ÄNDERUNG DES MIETRECHTS

Das Bundesjustizministerium hat einen ersten Entwurf für die nächste Änderung des Mietrechts vorgelegt. Vorgeesehen sind neue Regelungen in folgenden Bereichen:

Mietpreisbremse: Vermieter sollen in bestimmten Fällen künftig verpflichtet sein, einem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die zuvor für die Wohnung vereinbarte Miete zu erteilen. Konkret soll dies für Vermieter gelten, die eine Miete verlangen, die über der nach der sog. „Mietpreisbremse“ an sich zulässigen Miete liegt, und sich hierbei auf eine der in den §§ 556e und 556f BGB geregelten Ausnahmen (höhere Vormiete; vorangegangene Modernisierung; erstmalige Nutzung und Vermietung nach dem 01.10.2014) berufen wollen. Kommt ein Vermieter der Auskunftspflicht nicht nach, soll er höchstens die nach der „Mietpreisbremse“ zulässige Miete (maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangen können, auch wenn an sich eine Ausnahme vorliegt, die eine höhere Miete rechtfertigen würde. Zudem soll es für Mieter künftig einfacher sein, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Statt wie bisher soll keine qualifizierte Rüge mehr erhoben werden müssen, die die Tatsachen enthält, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht; vielmehr soll künftig eine einfache Rüge ohne weitere Angaben ausreichen.

Modernisierungumlage: Modernisierungskosten sollen für eine Dauer von zunächst fünf Jahren nur noch in Höhe von 8 % jährlich (aktuell 11 %) auf die Mieter umgelegt werden können. Zudem sieht der Gesetzentwurf vor, die Umlage von Modernisierungskosten auf 3,- €/qm innerhalb von 6 Jahren zu begrenzen (Kappungsgrenze für Modernisierungen). Umgekehrt sollen Vermietern Modernisierungsmaßnahmen erleichtert werden, indem ihnen ein vereinfachtes Verfahren für die Berechnung der Modernisierungumlage bzw. Modernisierungsmieterhöhung zuteilwird. Bei Kosten von höchstens 10.000,00 € sollen Vermieter 30 % für Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen können.

Vereinbarungen zur Wohnfläche: Das Gesetz sieht vor, dass die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zur Berechnung der Wohnfläche treffen können. Fehlt eine Vereinbarung sollen für Gebäude, die bis 2003 bezugsfertig waren, die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung maßgeblich sein; für neuere Gebäude soll sich die Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung richten. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten sollen stets zu einem Viertel anzurechnen sein.

Schadensersatz bei „Herausmodernisieren“: Der Gesetzentwurf sieht Sanktionen vor für Vermieter, die die Ankündigung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen gezielt dazu nutzen wollen, Mieter zur Kündigung zu veranlassen. Zum einen soll eine Pflicht zum Schadensersatz bestehen, zum anderen soll das gezielte „Herausmodernisieren“ als Ordnungswidrigkeit behandelt werden, die mit einer Geldbuße von bis zu 100.000,00 € geahndet werden kann. Ungeregelt bleibt indes, wie ein gezielte „Herausmodernisieren“ in der Praxis identifiziert werden soll. Bleibt es dabei sind zahlreiche Rechtsstreite in diesem Punkt zu erwarten.