05.09.18 - 10:03 Uhr

Mietpreisbremse und Mieterhöhung nach Modernisierung im Bundeskabinett

Mieterbund: Verbesserungen unzureichend

(dmb) Die in einem Mietrechtsanpassungsgesetz zusammengefassten Neuregelungen zur Verschärfung der Mietpreisbremse und zu Begrenzung der Mieterhöhung nach einer Modernisierung werden heute im Bundeskabinett beraten und aller Voraussicht nach beschlossen. „Das Gesetzespaket enthält zwar positive Ansätze, ist im Ergebnis aber unzureichend und muss deswegen erheblich nachgebessert werden", kommentierte der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), **Lukas Siebenkotten**, den Kompromiss der Koalitionspartner.

Mietpreisbremse

Da die Mietpreisbremse bisher nicht wie erhofft wirkt, muss der Gesetzgeber hier nachjustieren. Der Gesetzentwurf sieht deshalb umfassende Auskunftspflichten des Vermieters vor. Wird beim Abschluss eines Mietvertrages eine höhere Miete gefordert oder vereinbart, als mit der Mietpreisbremse vorgesehen ist (Vergleichsmiete plus 10 Prozent), muss der Vermieter den Ausnahmegrund offenlegen, der eine entsprechend höhere Miete rechtfertigt.

Siebenkotten: „Auch wenn Bundesjustizministerin Katarina Barley zwischenzeitlich die Auskunftspflichten erweitert hat und hierdurch mehr Transparenz für Mieter geschaffen wird, so dass es ihnen leichter fallen wird, die Mietpreisbremse zu ziehen - die Hauptprobleme bleiben ungelöst:

- Die Mietpreisbremse gilt nicht flächendeckend in Deutschland, sondern nur in Städten, die von den Ländern per Verordnung bestimmt werden.
- Alle Ausnahmebestimmungen und Sonderregelungen bleiben bestehen.
- Eine wirkungsvolle Sanktion für Vermieter, die sich nicht an das Gesetz halten, gibt es nach wie vor nicht."

Mieterhöhung nach Modernisierung

Statt 11 Prozent sollen künftig 8 Prozent der der Modernisierungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden dürfen. Diese Absenkung der Modernisierungsumlage soll aber nur in Städten gelten, für die die Länder wegen des angespannten Wohnungsmarktes bereits eine reduzierte Kappungsgrenze für Vergleichsmietenerhöhungen festgelegt haben. Die Modernisierungsmieterhöhungen dürfen innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren höchstens 3 Euro pro Quadratmeter im Monat betragen.

Ein Mieter kann künftig wegen mietvertraglicher Pflichtverletzungen Schadensersatzansprüche geltend machen, wenn der Vermieter ihn im Ergebnis aus der Wohnung herausmodernisieren will, zum Beispiel wenn der Vermieter auch 12 Monate nach der Modernisierungsankündigung immer noch nicht mit den Arbeiten begonnen hat oder wenn laut Ankündigung sich die Miete verdoppeln soll. Künftig begeht ein Vermieter eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann, wenn er Modernisierungsmaßnahmen durchführt, um den Mieter hierdurch zu einer Kündigung zu veranlassen.

Für Modernisierungsmaßnahmen von bis zu 10.000 Euro sollen künftig pauschal 30 Prozent für Reparaturarbeiten angesetzt werden, so dass die Modernisierungsumlage auf Basis von 7.000 Euro berechnet wird.

Siebenkotten: „Die Absenkung der Modernisierungsumlage und die erstmalige Einführung einer Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhungen sind dem Grunde nach richtige Ansätze, mehr aber auch nicht. Es bleibt dabei, dass Modernisierungen die einfachste und unproblematischste Möglichkeit sind, die Miete in die Höhe zu treiben. Die Kosten einer energetischen Modernisierung trägt allein der Mieter. Vermieter verdienen dagegen an den Modernisierungen und steigern gleichzeitig den Wert ihrer Immobilien. Eine sozialgerechte Kostenverteilung und ein wirkungsvoller Schutz vor überzogenen Mieterhöhungen sehen anders aus. Voraussetzungen hierfür wären:

- Absenkung der Modernisierungsumlage bundesweit auf 4 Prozent.
- Einführung einer Kappungsgrenze von 1,50 Euro pro Quadratmeter und Monat bzw. die Festlegung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nach einer Modernisierung höchstens um 10 Prozent überschritten werden darf.
- Wirkungsvolle Härteregelungen, wenn Mieter die erhöhte Miete nach einer Modernisierung nicht zahlen können.
- Klare Vorgaben, wie Instandsetzungskosten (Reparaturen) an Modernisierungsmaßnahmen zu bestimmen sind."

Fazit: Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird es nicht gelingen, den drastischen Mietpreisanstieg in Deutschland zu stoppen. Die Vorschriften zur Mietpreisbremse und zu Modernisierungen regeln nur Teilbereiche des Mieterhöhungsrechts und das unvollkommen. Die Themen Vergleichsmiete, Mietspiegel und Kappungsgrenze bleiben völlig außen vor.

+++

◄ zurück

Ihr Mieterverein vor Ort

Einer unserer 320 Mietervereine ist auch in Ihrer Nähe. Geben Sie Ihre Postleitzahl oder einen Ortsnamen ein und erhalten Sie die vollständigen Kontaktdaten Ihres örtlichen Mietervereins.

Standortsuche PLZ / Ort

Empfehlen Tweet +1

VERÖFFENTLICHUNGEN

Das Mieterlexikon 2018/2019

Hier mehr Bücher und Broschüren zum Mietrecht bestellen ... mehr ►

DMB RECHTSSCHUTZ

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im Rechtsschutz Privat, Beruf und Verkehr mehr... ►

JETZT MITGLIED WERDEN