Carsten Sessler von der Depré Rechtsanwalts AG ist Fachanwalt für Arbeits-, Miet- und Wohneigentumsrecht.
BILD: DEPRÉ RECHTSANWALTS AG

Mieterhöhung schwerer durchsetzbar?

DEPRÉ RECHTSANWALTS AG: NEUE MIETRECHTSÄNDERUNGEN GEPLANT

Nachdem im Jahr 2015 die „Mietpreisbremse“ und das „Bestellerprinzip“ bei der Wohnungsvermittlung in Kraft getreten ist, plant die Bundesregierung weitere Änderungen im Mietrecht. Im April diesen Jahres wurde ein Referentenentwurf vorgelegt, welcher Änderungen zur bestehenden Rechtslage enthält, die deutlich mehr praktische Auswirkungen haben als die beiden vorgenannten Instrumente. Überwiegend wirken sich diese Vorhaben zulasten von Vermietern aus, so dass es sicher kein Zufall ist, dass man diese bereits im Koalitionsvertrag von 2013 enthaltene Thematik in zwei Pakete gepackt hat, von denen das letzte erst am Ende der Legislaturperiode verabschiedet werden soll.

Worum geht es diesmal? Hauptsächlich um Mieterhöhungen. Der Bezugszeitraum für die Erstellung von Mietspiegeln soll von vier Jahren auf acht Jahre erweitert werden. Dies führt zu einem verlangsamten Anstieg und zu einer temporären Stagnation von Mietspiegelmieten. Dieses Ziel ist von der Großen Koalition ausdrücklich gewünscht. Im Gesetzesentwurf wird festgestellt, dass durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren die Mieten dort weiter ansteigen und man verhindern möchte, dass Mieter infolge einer Mieterhöhung ihr gewohntes Umfeld verlassen müssen, weil sie keine bezahlbare Wohnungen in ihrer angestammten Nachbarschaft finden.

Um dies zu verhindern, plant die Regierung auch Änderungen bei Mieterhöhungen nach einer Modernisierung. Der seit 1978 unveränderte Umlagesatz, mit dem ein Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieter weitergeben kann, soll von 11 auf 8 Prozent abgesenkt werden. Zudem ist die Einführung einer Kappungsgrenze geplant: Nach Abschluss einer Modernisierung soll der Vermieter die Miete innerhalb von acht Jahren lediglich um 3,00 Euro pro Quadratmeter erhöhen dürfen. Mieter sollen überdies einer Mieterhöhung wegen wirtschaftlicher Härte entgegentreten können, wenn sie mehr als 40 Prozent ihres Nettoeinkommens für Miete und Heizkosten aufwenden müssten. Als kleines Trostpflaster für Vermieter sind Vereinfachungen bei kleineren Modernisierungen bis zu einem Umfang von Euro 10 000 pro Wohnung geplant.

Wenn diese geplanten Änderungen in Kraft treten, kann ein Vermieter bei einer Entscheidung über Modernisierungsmaßnahmen nicht sicher kalkulieren, in welcher Höhe er die entstehenden Kosten refinanzieren kann. Denn in der Regel weiß er nicht, wie hoch das Einkommen des Mieters ist. Eine solche Verunsicherung wird sicher dazu führen, dass viele Modernisierungen unterbleiben – obwohl diese auch nach Auffassung der Bundesregierung im Hinblick auf bessere Energieeffizienz und altersgerecht Ausstattung der Wohnungen erforderlich ist. Auch werden die Klimaziele der Bundesregierung, die eine Sanierungsquote von 2 Prozent vorsehen, dadurch praktisch konterkariert.

Die praktische Relevanz des Gesetzesvorhabens, welches neben dem Mieterhöhungsthema auch Unklarheiten bzw. Widersprüche aus der Rechtsprechung geraderücken will, ist deutlich höher als bei der „Mietpreisbremse“, deren Wirkung weitgehend verpufft. Werden die Vorschläge Gesetz, so können die gewünschten politischen Ziele hierdurch zumindest zum Großteil erreicht werden. Dementsprechend laufen die Vermietervereinigungen gegen die geplante Neuregelung Sturm, wohingegen der Mieterbund die Reformansätze begrüßt – und sogar weitere Verbesserungen für deren Klientel fordert.

Auch wenn der Flüchtlingszuzug möglicherweise den politischen Druck für kurzfristige Lösungen erhöht, sollte der Gesetzgeber bedenken, dass langfristig nur Neubau und damit eine Erhöhung des Wohnungsbestandes zu sozial verträglichen Mieten führt. Eine Verunsicherung von Investoren und Vermietern ist insoweit kontraproduktiv. Insoweit wäre der Immobilienwirtschaft, die zu einer der tragenden Säulen unserer Volkswirtschaft zählt, mit einem politischen Schnellschuss nicht gedient. *zg/pr*

DEPRÉ RECHTSANWALTS AG

Kontakt:
O 4, 13-16 (Kunststraße)
68161 Mannheim
Telefon: 0621 / 120 78 19
Fax: 0621 / 15 38 00
Internet: www.depre.de

Brisante Debatte

MIETERBUND: MIETPREISBREMSE NACHSCHÄRFEN

Die Mehrzahl der Vermieter in den großen Städten schert sich nach Untersuchungen für den Deutschen Mieterbund nicht um die Mietpreisbremse. Nach Inkrafttreten des Gesetzes lagen demnach in Berlin, Hamburg, München und Frankfurt zwischen 67 und 95 Prozent der Angebote über den entsprechenden Miet-Obergrenzen – durchschnittlich um 30 bis 50 Prozent. „Das gilt insbesondere für private Vermieter und private Wohnungsunternehmen“, sagte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten. An der Kluft zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und dem, was Vermieter beim Mieterwechsel verlangen, habe die Mietpreisbremse nichts geändert. „Es sind offensichtlich Nachschärfungen erforderlich“, sagte Siebenkotten. Der Mieterverein präsentierte die Auswertung Zehntausender Inserate auf Immobilienscout24.de durch das Forschungsunternehmen RegioKontext sowie eine Stichprobe des Vereins Institut für soziale Stadtentwicklung. Sie seien „nicht vollständig repräsentativ“, betonte der Mieterbund, etwa weil Ausnahme-Tatbestände in den Inseraten zum Teil nicht erkennbar sind.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sprach von deutlichen Mängeln in der RegioKontext-Studie und empfahl, vor Gesetzesänderungen Untersuchungen des Bundesjustizministeriums abzuwarten. „Alles andere wäre politischer Aktionismus mit Placeboeffekt im Zeichen der Bundestagswahl“, warnte Präsident Axel Gedaschko. Gegen überzogene Mietsteigerungen helfe nur, mehr bezahlbaren Wohnungsbau zu ermöglichen. Der Eigentümerverband Haus und Grund verlangte unterdessen, die Mietpreisbremse abzuschaffen. *dpa*

Schreinermeister
Klaus Neskudla
Ludwig-Roebel-Str. 3
68309 Mannheim
Tel. 0621 | 3249074
Möbelbau
Innenausbau
Fenster, Türen, Schränke
Wo Qualität entsteht.
www.neskudla-schreinerei.de

r-m-p architekten und ingenieure
partnerschaft mbB matzig & debole
brentanostraße 11
68199 mannheim
tel. +49 621 7900071
•passivhaus neubau
•energetische sanierung
www.r-m-p.de
r-m-p architekten

FRANKLIN – MITTE LEBEN IN MANNHEIM
WERNER WOHNBAU ... zum Glück!
Hier errichten wir top moderne Neubau - Reihenhäuser und hochwertig sanierte Wohnungen mit Historie.
Wir freuen uns, Sie auf den Mannheimer Immobilientagen am Stand: 104 / 102 zu begrüßen.
Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Beroldingerstraße 17
78078 Niedereschach
07728 / 6442-0
Weitere Informationen finden Sie hier:
www.werner-wohnbau.de