ZfIR 2016, A 9

Gesetzgebung: Referentenentwurf zweites Mietrechtspaket

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf zum zweiten Mietrechtspaket vorlegt. Ursprünglich hatte Justizminister *Maas* dieses bereits für Herbst 2015 angekündigt. Es enthält weitere Änderungen mietrechtlicher Vorschriften.

Der Gesetzentwurf sieht folgende mietrechtliche Änderungen vor:

Mietspiegel – 8 statt 4 Jahre: Der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete, bzw. des so genannten Mietspiegels soll von vier auf acht Jahre erweitert werden.

Mieterhöhung nach Modernisierung nur noch 8 %: Die Mieterhöhung nach Modernisierung, umgangssprachlich auch Modernisierungsumlage genannt, soll nun von 11 % auf 8 % abgesenkt werden. In einem Zeitraum von acht Jahren soll die Miete zudem um maximal drei Euro pro Quadratmeter steigen können.

Neue Härtefallklausel: Bei einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung können sich vereinzelte Mieter auf einen wirtschaftlichen Härtefall berufen. Dieser soll künftig dann vorliegen, wenn der Mieter mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss.

Wohnfläche: Ist-Zustand gilt: Für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen soll künftig nur noch die tatsächliche Wohnfläche entscheidend sein. Bisher gilt die im Mietvertrag vereinbarte Fläche, bzw. eine um bis zu 10 % abweichende Fläche (Toleranzgrenze).

Unterschreitet die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte um mehr als 10 %, soll dies künftig einen Mangel darstellen, der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindert und damit zu einer Mietminderung berechtigt. Weicht die Wohnfläche um weniger als 10 % zulasten des Mieters von der im Mietvertrag vereinbarten Fläche ab, soll die Beweislast, dass die Tauglichkeit gemindert und deshalb eine Minderung gerechtfertigt ist, beim Mieter liegen.

Altersgerechter Umbau gilt als Modernisierung: Altersgerechte Umbauten sollen künftig als Modernisierung gewertet werden. Vermieter könnten dann als Modernisierungsmieterhöhung 8 % der Umbaukosten auf die Jahresmiete umlegen.

(Quelle: DDIV News vom 13. 4. 2016)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG