



Mietrechtsnovellierung

Warum auch dieses Gesetz scheitern wird

Kurzübersicht des Artikels

- Noch in diesem Jahr will der Gesetzgeber die 2. Mietrechtsnovellierung verabschieden
- Änderungen betreffen die Wohnfläche, den Mietspiegel und die Modernisierungen
- Das Gesetz wird jedoch nicht zu einer Entspannung der Wohnungsnot beitragen

Demnächst plant der Gesetzgeber die Umsetzung von weiteren Maßnahmen, um der Wohnungsnot weiter entgegenzuwirken. Ein erster Entwurf ist bereits veröffentlicht worden und bündelt unter dem Begriff „2. Mietrechtsnovellierungsgesetz“ eine Reihe von gesetzlichen Änderungen. Speziell sollen Anpassungen bei den Toleranzbereichen der Wohnflächenberechnung, beim Mietspiegel und bei Mieterhöhungen nach Modernisierungen getätigt werden.

Bereits der Entwurf sorgt für Konfliktpotenzial. Nach dem Scheitern der Mietpreisbremse sowie dem Bestellerprinzip ist man der Meinung, dass die 2. Novellierung die Wohnungssituation noch weiter verschärfen wird. Anreize für Investitionen werden zumindest nicht geschaffen, so dass die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten weiterhin hoch bleiben dürfte. Ursächlich hierfür wird besonders die Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeit von 11 auf 8 Prozent bei Modernisierungen gesehen. Anreize für Investitionen sind de facto nicht mehr gegeben, zumal die 8 Prozent lediglich einen Richtwert darstellen. Die Erhöhung ist auf maximal 3 €/m² begrenzt oder scheidet komplett aus, wenn der Mieter als Härtefall mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten aufwenden muss. Zudem würde die Regierung die eigens gelobte Energiewende im Gebäudebereich selbst ausbremsen. Wie bei der gescheiterten Ankündigung der Mietpreisbremse ist mit Ankündigung der 2. Novellierung damit zu rechnen, dass Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen noch vor Inkrafttreten schnellstmöglich umsetzen werden. Mit einer erneuten Mietpreissteigerung darf daher kurzfristig gerechnet werden. Bezahler Wohnraum hingegen wird nicht geschaffen.

Auch im Rahmen der Abweichung der Wohnfläche ist eine Änderung geplant. Galt bisher eine Abweichung von bis zu 10 Prozent als tolerierbar und eine Abweichung von über 10 Prozent als Mangel, so ist die tatsächliche Wohnungsgröße nun maßgeblich. So liegt bereits bei einer Abweichung von nur 1 Prozent ein Mangel vor. Neu hingegen ist die Beweislast durch den

Mieter. Bei einer Abweichung innerhalb der 10 Prozent muss der Mieter darlegen, dass die Nutzbarkeit der Wohnung eingeschränkt ist. Wie genau die Beweislast aussieht und nach welchen Kriterien der Mieter einen Mangel darlegen könnte, ist durch den Gesetzgeber nicht definiert worden.

Zu guter Letzt soll der Bezugszeitraum des Mietspiegels von 4 auf 8 Jahre angehoben werden. Dies hätte zur Folge, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auf einem so niedrigen Niveau eingefroren wird, dass selbst die letzten Anreize für Investitionen eliminiert werden. Der Werteverlust einer Immobilie ist vorprogrammiert.

Die Novellierung wird in dieser Form zu keiner Verbesserung der Wohnungssituation beitragen und die Nachfrage in Ballungsgebieten nicht verbessern. Das Gesetz ist daher in dieser Form grundsätzlich abzulehnen.

Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

Harling oHG - Immobilien und Treuhand
Marktallee 64
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms
www.harling.ms