

Neues aus dem Mietrecht:

„Mietrechtsänderungen 2016“

Seit dem 12.04.2016 liegt der Referentenentwurf des Justizministers vor. Es lässt sich natürlich nicht sicher voraussagen, ob es bis zur Gesetzesfassung noch zu Änderungen des Entwurfes kommt oder nicht. Der wesentliche Inhalt der vorgesehenen neuen Regelungen zeichnet sich jedoch ab. Der Name der Neuregelung musste lange gesucht werden, nachdem „Reform“ 2001, „Änderung“ 2013 und „Novellierung“ 2015 schon durch die zahlreichen Änderungen des Mietrechts vergeben waren. Der Gesetzgeber war diesbezüglich nicht sonderlich fantasievoll: Es wird nunmehr vom „Gesetz zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften – zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz“ gesprochen.

Nachfolgend sollen die wesentlichen vorgesehenen Änderungen in Form der Neuregelungen kurz bezeichnet werden:

Für Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen soll künftig kraft Gesetzes immer die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich sein und nicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche. Auch soll eine Mietminderung wegen einer Flächenabweichung künftig selbst bei Wohnflächenabweichungen unter 10 % möglich sein, dies allerdings nur, wenn der Mieter beweisen kann, dass ihn die (im Vergleich zum Mietvertrag tatsächlich) geringere Fläche in seinem Mietgebrauch einschränkt.

Diese gesetzliche Aufnahme fixiert lediglich die bereits durch den BGH in jüngster Vergangenheit unverändert gebliebene Rechtsprechung, wonach in einer Unterschrei-

tung der vereinbarten Fläche um höchstens 10 % eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit liegt, sofern der Mieter nicht die Umstände für das Gegenteil beweist. Bei einer Abweichung von mehr als 10 % liegt bereits schon jetzt ein erheblicher Mangel vor. Bei unter 10 % obliegt die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels dem Mieter. Zudem soll klargestellt werden, dass die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Wohnflächenberechnung selbst treffen können. Fehlt eine derartige Vereinbarung im Mietvertrag, sollte für Gebäude, die bis 2003 bezugsfertig waren, die sogenannte zweite Berechnungsverordnung maßgeblich sein. Für neuere Gebäude soll sich die Berechnung der Wohnfläche, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen, nach der Wohnflächenverordnung richten.

Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachgärten sollen nur noch zu ¼ anzurechnen sein, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien.

Die Umlage von Modernisierungskosten soll von bisher 11 % auf jährlich 8 % abgesenkt werden. Ursprünglich war eine Absenkung auf 10 % im Gespräch und im Gegenzug sollte der Vermieter nicht über den Amortisationszeitraum eine Mieterhöhung fordern können. Diese Änderungen sind jedoch vom Tisch, zum Vorteil für den Vermieter.

Zudem sollen die Modernisierungs-Mieterhöhungen auf maximal 3,00 pro Quadratmeter innerhalb von 8 Jahren begrenzt werden (Kappungsgrenze für Modernisierungen).

Zukünftig bedeutet dies,

dass Vermieter, die in ihr Eigentum investieren wollen und Modernisierungen durchführen wollen, diese Kosten nur noch anteilig mit 8 % jährlich auf die Mieter umlegen können, jedoch zeitlich unbegrenzt. Die einzige Begrenzung ist die sogenannte Kappungsgrenze. Zusätzlich soll eine neue Härtefallklausel sicherstellen, dass Mieter nicht mehr als 40 % des Haushaltseinkommens für Miete und Heizkosten aufwenden müssen. Gemeint ist in diesem Zusammenhang das Einkommen des gesamten Mieterhaushaltes und nicht nur das Einkommen des Mieters.

Auch soll zukünftig als neuer Modernisierungstatbestand der altersgerechte Umbau der Wohnung gelten. Hiermit soll dem demografischen Wandel Rechnung getragen und ein Investitionsanreiz für Vermieter geschaffen werden.

Beim Erstellen von Mietspiegeln sollen künftig die Mietpreise der letzten 8 Jahre, statt bisher 4 Jahre, Berücksichtigung finden. Der Bezugszeitraum wird also verdoppelt. Diese Neuregelung wird jedoch in unserem Raum wenig Bedeutung erlangen.

Die sogenannte Schonfristzahlung bei einer Kündigung wegen Mietschulden soll auf ordentliche Kündigungen ausgeweitet werden. Bisher kann der Mieter mit einer Mietnachzahlung nur eine fristlose Kündigung gegenstandslos machen. Momentan ist es so, dass der Mieter bei Ausspruch einer fristlosen Kündigung aufgrund Zahlungsverzuges die Heilung des Kündigungsgrundes durch Zahlung des gesamten Rückstandes bis zum Ablauf von zwei Monaten nach



Andreas Körner Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bad Lauterberg am Harz,
Tel.: 05524 999000

Rechtshängigkeit einer Räumungsklage bewirken kann, sofern er selbiges nicht bereits innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal getan hat. Künftig soll diese Heilungsmöglichkeit auch auf den Anspruch von ordentlichen fristgerechten Kündigungen ausgeweitet werden.

Laut Gesetzesentwurf sollen die neuen Regelungen am ersten Tag des Monats nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Da das Gesetzgebungsverfahren noch ganz am Anfang steht, ist also nicht sicher, ob die Mietrechtsänderungen 2016 auch tatsächlich in 2016 noch vom Bundeskabinett beschlossen werden. Und selbst dann muss das Gesetz erst noch den Bundestag passieren.

Andreas Körner
Rechtsanwalt & Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Bad Lauterberg im Harz
Telefon: 05524/999 000