

DIE MIET- PREISBREMSE

Vermieter von Wohnungen müssen mit Einschränkungen rechnen

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

Kaum ist im Mai 2013 die Mietrechtsreform in Kraft getreten, die u.a. die Beschränkung von Mieterhöhungen in Ballungsräumen durch die Länder ermöglicht hatte, wird unter dem Schlagwort „Mietpreisbremse“ bereits über weitere Eingriffe in die Vermieterrechte diskutiert. Im Gespräch ist z.B. die gesetzliche Begrenzung der Mieten bei Neuvermietungen auf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach dem Willen der rot-schwarzen Bundesregierung soll ein entsprechendes Gesetz noch vor der Sommerpause verabschiedet werden. Die derzeit geplanten Neuregelungen und ihre möglichen Auswirkungen für Vermieter werden nachfolgend kurz dargestellt.

VERSCHÄRFUNG DER KAPPUNGSGRENZE FÜR MIETERHÖHUNGEN

Sofern im Mietvertrag keine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde, sind Vermieter nach den gesetzlichen Vorschriften berechtigt, die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu fordern. Mieterhöhungen können grundsätzlich alle zwölf Monate seit Wirksamkeit der letzten Erhöhung verlangt werden. Allerdings darf sich die Miete hierdurch innerhalb von drei Jahren maximal um 20% erhöhen (sogenannte Kappungsgrenze). Diese Kappungsgrenze ist auch dann zu beachten, wenn die erhöhte Miete noch unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete liegen würde. Aufgrund einer durch die letzte Mietrechtsreform eingeführten Ermächtigung können die Länder die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnraumknappheit auf 15% absenken. Hier von wurde bereits für einige Ballungsgebiete, z.B. München und Berlin, Gebrauch gemacht. Die Ausweisung weiterer Gebiete steht bevor. Diskutiert wird nun, die Kappungsgrenze für Ballungsräume noch weiter zu verschärfen. Vermieter könnten sich hierdurch allerdings gezwungen sehen, die Miete häufiger als bisher zu erhöhen, um eine Kappung zu vermeiden. Die zum Schutz der Mieter gedachte Maßnahme würde sich dann in ihr Gegenteil verkehren.





KAPPUNGSGRENZE AUCH BEI NEUVERMIETUNGEN

Die vorgenannte Begrenzung von Mieterhöhungen gilt bislang nur für bestehende Mietverhältnisse. Wird eine Wohnung frei, können Vermieter die Miete derzeit unbeschränkt an die Marktverhältnisse anpassen. Dem möchte der Gesetzgeber nun einen Riegel vorschieben und Mieterhöhungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auch im Rahmen von Neuvermietungen auf einen Betrag von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete deckeln. Zwar soll die Erstvermietung neu gebauter Wohnungen und die Wiedervermietung nach „umfassender“ Modernisierung von der Regelung ausgenommen bleiben. Auch soll die Wiedervermietungsmiete nicht unter das bisherige Niveau zurückfallen, wenn diese bereits oberhalb der Grenze von 10% über der örtlichen Vergleichsmiete lag. Die genaue Ausgestaltung der Ausnahmen ist jedoch noch offen. Schlimmstenfalls könnte die Regelung dazu führen, dass bei einer Wiedervermietung nur die bisherige Miete verlangt werden darf. Für die langfristige Rentabilität einer Immobilie wäre dies eine bedeutende Einschränkung, die sich leicht als Bau- und Modernisierungsbremse auswirken könnte.

BESCHRÄNKUNG DER MODERNISIERUNGSUMLAGE

Wenn der Vermieter seine Immobilien aufwertet, z.B. indem er Balkone anbringen, einen Aufzug einbauen oder eine Wärmedämmung anbringen lässt, kann er bislang 11% der Modernisierungsaufwendungen auf die jährliche Miete umlegen, und zwar zeitlich unbegrenzt. Durch die geplante Mietpreisbremse soll die Umlage auf jährlich 10% der Modernisierungskosten gesenkt und zeitlich befristet werden. Die Umlagemöglichkeit soll entfallen, wenn die Modernisierungskosten abbezahlt sind. Damit würde Vermietern ein wichtiger Anreiz genommen, bestehende Wohnungen zu modernisieren.

BEZAHLUNG DER MAKLERKOSTEN DURCH DEN AUFTRAGGEBER

Nach gängiger Praxis sind die Maklerkosten zumindest dort, wo Wohnraum knapp ist, durch den Mieter zu bezahlen, auch wenn der Vermieter den Makler mit der Vermietung beauftragt hatte. Dies soll durch die Einführung des Prinzips „Wer bestellt, bezahlt“ unterbunden werden. Ob hiermit tatsächlich eine Entlastung der Mieter erreicht werden kann oder die hohe Nachfrage nach Wohnungen zu Umgehungs-lösungen führen wird, bleibt abzuwarten.

FAZIT

Bereits durch die im Zuge der Mietrechtsreform 2013 erfolgte Absenkung der Kappungsgrenze von 20% auf 15% in Ballungsräumen mit Wohnraumknappheit wurden die Möglichkeiten der Vermieter für Mieterhöhungen eingeschränkt. Durch die angekündigte „Mietpreisbremse“ drohen weitere Einschnitte. Was genau Gesetz wird, ist noch nicht abzusehen. Es bleibt zu hoffen, dass die derzeit diskutierten Neuregelungen im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens noch abgemildert werden. Vermieter, die spätere Nachteile vermeiden wollen, sollten jedoch in jedem Fall prüfen, ob noch nicht ausgeschöpfte Mieterhöhungspotenziale bestehen, und gegebenenfalls noch vor der anstehenden Gesetzesänderung tätig werden.



Dr. Enno Engbers

” Vermietet, die spätere Nachteile vermeiden wollen, sollten in jedem Fall prüfen, ob noch nicht ausgeschöpfte Mieterhöhungspotenziale bestehen, und gegebenenfalls noch vor der anstehenden Gesetzesänderung tätig werden. “

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Steuerberater • Wirtschaftsprüfer
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 290719-29
Fax: +49 (0)89 290719-17
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.