Senat will das Mietrecht modernisieren

Berlin – In seiner jüngsten Sitzung hat der Berliner Senat beschlossen, einen Gesetzentwurf zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz) beim Bundesrat einzubringen. Ziel der Gesetzesinitiative ist es, alle Mieter wirkungsvoll vor „rasant steigenden Mieten“ zu schützen.

Senatorin Katrin Lompscher (Linke): „Kein Mieterhaushalt soll zukünftig mehr wegen steigender Mieten seine Wohnung verlieren. Allgemeine Mieterhöhungen sowie nach Modernisierung sollen mit der Bundesratsinitiative eingeschränkt, die Mietpreisbremse geschärft, das Instrument des Mietspiegels gestärkt und Mietpreisüberhöhungen besser verfolgt werden.“

Der Berliner Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen folgende Verbesserungen vor:

Mietpreisbremse

- Die Befristung der Mietpreisbremse wird aufgehoben.
- Zwei Ausnahmeregelungen von der Mietpreisbremse werden gestrichen: So gilt die Mietpreisbremse künftig auch im Falle einer höheren Vormiete und bei umfassend modernisierten Wohnungen.
- Bei Vermietung einer möblierten oder teilmöblierten Wohnung wird der Möblierungszuschlag auf einen angemessenen Betrag begrenzt.
- Der Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse wird neu als Ordnungswidrigkeit im Wirtschaftsstrafgesetz definiert und kann behördlich verfolgt werden.

Mieterhöhungen im Bestand

- Mieterhöhungen um bis zu 20 Prozent, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um höchstens 15 Prozent (Kappungsgrenze), sollen nur noch innerhalb von fünf Jahren möglich sein. Bislang gilt ein Zeitraum von drei Jahren. Das Mieterhöhungspotenzial sinkt somit um 40 Prozent.
- Die Datenbasis für die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird erweitert. Zukünftig sollen alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre – und nicht wie bisher der letzten vier Jahre – zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
- Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wird nur noch dieser als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung anerkannt. Die Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden klarer gefasst.

Mieterhöhungen nach Modernisierung

- Die Modernisierungsumlage wird von elf auf sechs Prozent gesenkt.
- Die Modernisierungsumlage soll nur noch bei bestimmten Maßnahmen greifen: Es können lediglich noch Modernisierungskosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen und barrieremindernde Maßnahmen umgelegt werden. Die Modernisierungsumlage wird zudem auf den Zeitraum der Refinanzierung der eingesetzten Modernisierungskosten beschränkt. Weiterhin wird für die Höhe der Modernisierungsumlage eine absolute Kappungsgrenze von zwei Euro je Quadratmeter monatlich für einen Zeitraum von acht Jahren eingeführt. Abweichend davon darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete nach Modernisierung zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als zehn Prozent übersteigen.
- Die Härtefallklausel wird konkretisiert: Ein wirtschaftlicher Härtefall soll in der Regel dann

vorliegen, wenn der Mieterhaushalt mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss.

Kündigungsschutz

- Der Kündigungsschutz der Mieterinnen und Mieter bei Zahlungsverzug wird verbessert. Mieterinnen und Mieter sollen ihre Wohnung auch bei einer ordentlichen Kündigung behalten können, wenn sie den Mietrückstand rechtzeitig nachzahlen. Bislang bestand diese Möglichkeit nur im Fall einer außerordentlichen Kündigung.

Mietspiegel

- Die Datenbasis für die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird erweitert. Zukünftig sollen alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten zehn Jahre – und nicht wie bisher der letzten vier Jahre – zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
- Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels wird nur noch dieser als Begründungsmittel für eine Mieterhöhung anerkannt. Die Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels werden klarer gefasst.

Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes

- Um unzulässige Mietpreisüberhöhungen auch ordnungsrechtlich erfolgreich verfolgen zu können, wird die sich hierauf beziehende Regelung im Wirtschaftsstrafgesetz praxistauglich geändert.

Damit die Berliner Initiative Gesetzeskraft erlangen kann, sind die Zustimmung des Bundesrates und der Beschluss durch den Deutschen Bundestag notwendig.