

Entwurf der Mietrechtsnovelle muss nachgebessert werden

Kurzbewertung des Referentenentwurfs zum sozialen Mietrecht

Der Referentenentwurf für die Novelle des Mietrechts (Mietrecht II) liegt nun endlich vor. Obwohl die Ministerin sein Erscheinen im Dezember öffentlichkeitswirksam ankündigte, kannte bis jetzt niemand den Entwurf. Jetzt ist er da und es wurde auch Zeit. Einige Schlupflöcher bei der Anwendung der Mietpreisbremse können potentiell geschlossen werden - bei möblierten Wohnungen und Kurzzeitmietverträgen; ein anderes - die Modernisierungsumlage wird weiter ausgeweitet. Für die angekündigte Regulierung der Indexmieten gibt es einen äußerst unpraktikablen Vorschlag. Zu den Leerstellen gehören z.B. ein Verbot von Zwangsräumungen in die Wohnungslosigkeit, die Ausweitung des Mieterschutzes auf teilgewerbliches Wohnen, sowie natürlich viel strengere Mietpreisbegrenzungen oder das Scharfstellen des so genannten Mietwucherparagraphen. Entscheidend wird sein, ob endlich Sanktionsmöglichkeiten eingeführt werden. Denn ohne Konsequenzen bei Verstößen gegen die neuen Regelungen wird auch dieses Gesetz ein zahnloser Tiger bleiben. Jetzt kommt es darauf an, um Nachbesserungen zu kämpfen. Klar ist: das Gesetz muss so schnell es geht in das parlamentarische Verfahren eingebracht werden und darf nicht auf die lange Bank (etwa nach Abschluss der Mietrechtskommission) geschoben werden.

Was steht drin für Mieter:innen?

Positiv für Mieter:innen ist,

- die **Regulierung bei der Vermietung möblierter Wohnungen**, eine bei Vermieter:innen immer beliebter gewordene bisherige Grauzone. Der Möblierungsaufschlag soll jetzt gesondert ausgewiesen werden, sich am Zeitwert der Möbel orientieren und muss künftig bereits bei Vertragsabschluss ausgewiesen werden, sonst gilt er nicht. Für eine tatsächliche Kontrolle fehlt jedoch noch eine Genehmigungspflicht und eine genaue Regelung dazu, wie der Zeitwert berechnet wird.
- die Neuregelung des **Kurzzeitwohnens**. Nun dürfen Ausnahmen vom Mietrecht nur für maximal auf sechs Monate befristete Verträge und bei Vorliegen eines besonderen Anlasses seitens der Mieter:innen gelten. Damit würde ein wichtiges Schlupfloch der Mietpreisbremse verkleinert. Offen bleibt jedoch noch, was alles als besonderer Anlass gelten darf.

Unzureichend bleiben die Vorschläge für:

- die angebliche Regulierung von **Indexmieten**. Sie gilt nur in angespannten Wohnungsmärkten und dort auch nur dann, wenn das jeweilige Bundesland das in einer eigenen (!) Rechtsverordnung definiert. Das heißt, Länder können die Umsetzung blockieren. Eine absolut unpraktikable Lösung. Und auch in nicht-angespannten Wohnungsmärkten sind automatische Mieterhöhung bei einer Inflation von z.B. 8% einfach zu viel. Betroffenen Mieter:innen hilft auch ein besseres Angebot an Mietwohnungen bei einer plötzlichen Mietsteigerung nicht. Besser wäre, den Neuabschluss von Indexmieten zu verbieten und bestehende Indexmietverträge überall und generell unter die üblichen mietpreisbegrenzenden Regelungen zu stellen.
- die Ausweitung der Möglichkeit zu **Schonfristzahlungen bei einer ordentlichen Kündigung**. Hier kann laut Vorschlägen eine Nachzahlung *nur einmal* eine ordentliche Kündigung abwenden. Das sollte analog zu außerordentlichen Kündigungen generell gelten. Zudem fehlt die Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen komplett.

Einen Nachteil für Mieter:innen

- bedeutet die angekündigte **Ausweitung der Modernisierung im vereinfachten Verfahren** bis zu einer Grenze von 20.000 €. Das dürfte das Zugeständnis an die Union sein. Damit vergrößert sich das Schlupfloch Modernisierung weiter, anstatt es zu schließen. Auch die Möglichkeit für Mieter:innen, die Härtefallregelung geltend zu machen, wird damit eingeschränkt. Bei Modernisierungen von bis zu 20.000 € kann dies Mieterhöhungen von fast 100 € pro Monat bedeuten. Das ist keine Kleinigkeit.