

Neues für Mieter und Vermieter

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über das soeben verabschiedete Mietrechtsanpassungsgesetz.

Ende November haben die Abgeordneten des Deutschen Bundestags in zweiter und dritter Lesung das sogenannte Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen. Die darin formulierten Regelungen zu Modernisierungskosten und Mietpreisbremse treten höchstwahrscheinlich zum Jahreswechsel in Kraft. Nach langen Verhandlungen innerhalb der großen Koalition war ein Kompromiss gefunden worden, der einige Verschärfungen bestehender Regelungen umfasst und vor allem für Mieter eine gewisse Erleichterung verspricht.

Doch was genau ist in diesem Bundesgesetz geregelt? Der in bestem Bürokratendeutsch formulierte, vollständige Name weist hier die Richtung: „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - „MietAnpG)“.

Beginnen wir mit der Modernisierung von Wohnungen. Wenn also ein Vermieter beispielsweise neue Fenster einbauen lässt oder die Wärmedämmung optimiert, konnte er bisher jährlich 11 Prozent der anfallenden Kosten auf die Mieter umlegen. Diese Modernisierungsumlage wird nun um 3 Prozentpunkte auf 8 Prozent pro Jahr gekürzt. Zusätzlich wird eine Art Kappungsgrenze eingeführt: So darf die Miete durch die Umlage nicht um mehr als 3 Euro innerhalb von 6 Jahren steigen. Liegt der bisherige Mietzins bei unter 7 Euro pro Quadratmeter, was ja gerade in Wuppertal häufig der Fall ist, darf sogar nur um 2 Euro erhöht werden. Dies wird leider nicht zu einer Zunahme von dringend benötigten Modernisierungsmaßnahmen im Wuppertaler Wohnungsbestand führen.

Der zweite Teil des neuen Gesetzes betrifft die Mietpreisbremse, die 2015 eingeführt wurde. Sie wird mit der Änderung weiter verschärft. Am wichtigsten für Mieter in „Gebieten mit angespannter Wohnungslage“ ist die künftige Pflicht der Vermieter, Auskunft darüber zu geben, warum sie welche Miete verlangen. Wenn er also dort, wo die Mietpreisbremse greift – übrigens nicht in Wuppertal – eine Miete verlangt, die mindestens 10 Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegt, muss er den Mieter vor Vertragsabschluss auch darüber infor-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

mieren, warum er das darf.

Justizministerin Barley hat übrigens schon angekündigt, dass sie zügig weitere Erleichterungen für Mieter auf den Weg bringen will. So soll unter anderem die Berechnungsgrundlage für Mietspiegel geändert werden.

Leider alles Maßnahmen, die keinen einzigen dringend benötigten Quadratmeter zusätzlichen Wohnraum schaffen und notwendige Modernisierungen in den Altbaubestand Wuppertals weiter verhindern. Es wird weiter nur der Mangel an Wohnraum von der Politik verwaltet und tot reguliert, anstatt effektive Schritte für ein höheres Wohnungsangebot einzuleiten

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de