

Anzeige

Hausverwaltung:

Das 5. Mietrechtsänderungsgesetz

■ Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

In Fortführung der bisherigen Artikel Anforderungsprofil und Leistungsspektrum (7/96), Versicherungswesen (9/96), Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten (10/96), Objektbetreuung vor Ort (2-3/97), Optimierung der Bewirtschaftungskosten (6/97), technische Bewirtschaftung (9/97), Modernisierung von Immobilien (11/97), Controlling (2/98), WEG (5/98), Gebäuderekonstruktion (7/98), Kundenbetreuung (9/98) Basiswissen (2/99), Facility-Management (9/99) und Optimierung der Vermietung (10/00) befasst sich dieser Artikel mit dem 5. Mietrechtsänderungsgesetz, welches zum 01.09.2001 wirksam geworden ist.

■ Ziele der Mietrechtsreform

Ziel der Mietrechtsreform ist ein ausgewogener Ausgleich der Interessen der Vermieter und der Mieter bei gleichzeitiger Erweiterung der Vertragsfreiheit der Mietparteien unter Berücksichtigung der veränderten gesellschaftlichen Entwicklung.

■ Wirkung der Mietrechtsreform

Die neuen gesetzlichen Bestimmungen gelten für alle Neuverträge, die nach dem 01.09.2001 abgeschlossen werden. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen gelten zum Teil auch für Altverträge, z.B. hinsichtlich der Kündigungsfristen, sofern im Mietvertrag keine konkreten Fristen genannt sind. Hingegen gelten die mit der Mietrechtsreform erstmalig neu eingeführten Regelungen auch für Altmietverträge, z.B. Schutzrechte der Älteren und Behinderten.

Wesentliche Inhalte der Mietrechtsreform

■ 1. Modernisierung

Die Duldungspflicht des Mieters wird erweitert auf alle Maßnahmen zur Einsparung aller Arten von Energie. Die Ankündigungs-

frist des Vermieters für Modernisierungsmaßnahmen wird verlängert auf 3 Monate.

■ 2. Betriebskosten

Betriebskosten müssen neben der Grundmiete vertraglich vereinbart werden. Betriebskosten müssen nach dem 01.09.2001 innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Für Nachzahlungsansprüche sind die 12 Monate eine Ausschlussfrist. Abdingbarer Umlageschlüssel für die Betriebskosten ist die Wohnfläche, allerdings gehen verbrauchsabhängige Umlageschlüssel dem Wohnflächenschlüssel vor.

■ 3. Fälligkeit der Miete

Es ist jetzt gesetzlich geregelt, dass die Miete bis zum dritten Werktag eines Monats fällig ist.

■ 4. Mieterhöhungen

Bei der Staffelmiete entfällt die 10-Jahres-Bindung. Bei der Indexmiete entfällt die zeitliche Befristung. Bei der Vergleichsmiete wird die Kappungsgrenze auf max. 20 % in 3 Jahren reduziert. Zur Begründung einer Mieterhöhung sind neu eingeführt der qualifizierte Mietspiegel und Mietdatenbanken. Die Klagefrist des Vermieters auf Zustimmung wird verlängert auf 3 Monate. Die bisherige Mieterhöhungsmöglichkeit wegen gestiegener Kapitalkosten ist weggefallen.

■ 5. Partnerschaften

Durch die Reform werden Lebenspartner den Ehepartnern gleichgestellt. Diese können bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis eintreten, sofern die Lebenspartner dies dokumentiert haben. Hier kann der Vermieter von dem Lebenspartner eine Sicherheitsleistung verlangen, wenn der verstorbene Mieter keine Sicherheitsleistung erbracht hat.

■ 6. Mietsicherheit

Bei Verkauf haftet der Veräußerer für die Mietsicherheit, wenn diese dem Erwerber nicht ausgehändigt wurde oder der Erwerber die Rückgewähr nicht übernimmt.

■ 7. Schonfrist bei Zahlungsverzug

Die Schonfrist zur Nachholung der Zahlung wird auf 2 Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage verlängert.

■ 8. Kündigungsfristen

Die Mietrechtsreform ermöglicht dem Mieter eine Kündigungsfrist von grundsätzlich 3 Monaten. Beim Vermieter bewegen sich die Kündigungsfristen zwischen 3 und 9 Monaten in Abhängigkeit von der Mietdauer.

■ 9. Zeitmietverträge

Zeitmietverträge sind nur noch möglich, wenn bei Ablauf der Befristung Eigenbedarf, wesentliche Änderungen der Mietsache oder Vermietung an einen Dienstverpflichteten geltend gemacht werden und dies bei Vertragsabschluss vereinbart ist.

■ 10. Kündigung bei Umwandlung in Wohnungseigentum

Die Kündigungsfrist des Erwerbers von Eigentumswohnungen wird einheitlich auf 3 Jahre bestimmt. Die Bundesländer können diese Frist auf max. 10 Jahre verlängern in Gebieten mit knapper Wohnraumversorgung.

■ 11. Umbauten für Behinderte

Behinderte dürfen ihre Wohnung im Bedarfsfall auf eigene Kosten behindertengerecht umbauen. Der Rückbau ist vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.

Rainer Hummelsheim

DOMUS Hausverwaltung GmbH

Kaufmann und Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Diplom-Kaufmann, IHK-Dozent