

Mietrecht

1. **Seit wann gilt das neue Mietrecht?**
Es ist seit dem 1. September 2001 in Kraft.
2. **Haben sich für die Berechnung der Betriebskosten Änderungen ergeben?**
Ja. Wenn es nicht ausdrücklich anders vereinbart ist, gilt: Die nach Verbrauch oder Verursachung erfassten Betriebskosten sind künftig verbrauchsabhängig abzurechnen. Damit wird die Abrechnung transparenter und „gerechter“, für Strom und Wasser – zum Beispiel – wird zahlt der Mieter nur noch, was wirklich verbraucht wurde. Diejenigen Betriebskosten, die auf andere Weise erfasst werden, muss der Vermieter nach der Wohnfläche umlegen. Im Übrigen muss der Vermieter die Betriebskosten grundsätzlich innerhalb eines Jahres abrechnen.
3. **Was hat es mit der „Modernisierungsumlage“ auf sich?**
Alle Modernisierungsmaßnahmen, die zur nachhaltigen Einsparung von Energie aller Art führen, können auf die Mieter umgelegt werden (11 % der Kosten). Der Vermieter hat seine jeweiligen Modernisierungsvorhaben anzukündigen.
4. **Dürfen gestiegene Zinsaufwendungen auch auf die Mieter umgelegt werden?**
Hierzu hat der Gesetzgeber ein eindeutiges nein formuliert. Sämtliche Kapitalkosten-Steigerungen hat der Vermieter allein zu tragen.
5. **Sind zeitlich befristete Mietverträge möglich?**
Ja. Das Gesetz enthält einige Gründe, für die eine Befristung zulässig ist (z. B. anstehende Sanierungsmaßnahmen). Somit kann im Mietvertrag ein definitives Ende festgelegt werden.
6. **Ist der Zeitpunkt der Mietzahlung geregelt?**
Ja. Mietzahlungen sind stets im Voraus zu leisten.
7. **Sind Mieterhöhungen möglich?**
Mieterhöhungen bleiben möglich, jedoch ist die prozentuale Grenze hierfür auf 20 % gesenkt worden. Dies ist die so genannte Kappungsgrenze.
8. **Wie sind die Kündigungsfristen für Mietverträge geregelt?**
Das neue Mietrecht unterscheidet Kündigungen von Seiten des Mieters und von Seiten des Vermieters. Für Mieter beträgt die Frist einheitlich 3 Monate, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Dies gilt auch für bestehende Mietverträge, wenn nichts anderes vereinbart ist. Für Vermieter verlängert sich jedoch die Frist gestaffelt nach Dauer des Mietverhältnisses. Sie beträgt maximal 9 und nicht mehr – wie früher – 12 Monate.
9. **Welche Neuerungen gibt es für behinderte Mieter?**
Behinderte Mieter haben das Recht, ihre Wohnung, gegebenenfalls aber auch zum Beispiel das Treppenhaus, barrierefrei, also behindertengerecht umzubauen. Zum Ausgleich kann der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus verlangen.
10. **Was bedeutet das erweiterte „Eintritts- und Fortsetzungsrecht“?**
Stirbt der Mieter einer Wohnung, sind Lebenspartner oder Mitbewohner des auf Dauer angelegten Haushalts (keine WGs!) berechtigt, in den Mietvertrag einzutreten. Dies galt bislang nur für Ehepartner. □