

► Aktuelle Gesetzgebung

Neue Mieterschutzverordnung seit 1.7.20 in NRW in Kraft

| Die Zahl der geschützten Gemeinden nach der Mieterschutzverordnung hat sich deutlich reduziert. Die Landesregierung NRW hat die Gebiete neu bestimmt, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (MietSchVO NRW 9.6.20, GV NRW 20, 455). |

Die Landesregierung NRW hatte von den diesbezüglichen Ermächtigungsgrundlagen (§ 556d Abs. 2 S. 1, § 558 Abs. 3 S. 3, § 577a Abs. 2 S. 2 BGB) Gebrauch gemacht und die jeweils betroffenen Gebiete bestimmt: mit der Kündigungssperrfristverordnung, befristet bis zum 31.12.21, der Mietbegrenzungsverordnung, befristet bis zum 30.6.20, und der Kappungsgrenzenverordnung, befristet bis zum 30.6.20.

Im Koalitionsvertrag 2017 haben CDU und FDP das Ziel ausgegeben, den landesrechtlichen Mieterschutz aufzuheben und diese Verordnungen abzuschaffen. Dieses Ziel hat die Landesregierung nun teilweise umgesetzt. Die neue Verordnung ersetzt die o. g. Verordnungen und fasst die Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse, eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent und ein besonderer Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Wohnung in eine Eigentumswohnung gelten, erstmals in einer Verordnung zusammen.

§ 1 S. 1 MietSchVO verweist hinsichtlich der Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen i. S. v. § 556d Abs. 2 S. 2, § 558 Abs. 3 S. 2 oder § 577a Abs. 2 S. 1 BGB besonders gefährdet ist, auf die zugehörige Anlage. Diese bestimmt den örtlichen Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften wie folgt:

- Regierungsbezirk Düsseldorf: Düsseldorf
- Regierungsbezirk Köln: Alfter, Bad Honnef, Bergisch-Gladbach, Bonn, Bornheim, Hennef (Sieg), Köln, Königswinter, Leichlingen, Niederkassel, Pulheim, Rösrath, Siegburg, Wachtberg, Wesseling
- Regierungsbezirk Münster: Münster, Telgte

Während die Mietpreisbremse bisher in 22 Gemeinden und die abgesenkte Kappungsgrenze sowie die Kündigungssperrfrist in zuletzt jeweils 37 Gemeinden anzuwenden war, sind jetzt nur noch 18 Gemeinden in den Mieterschutz einbezogen. Die Regierungsbezirke Arnsberg und Detmold sind nicht mehr berücksichtigt, ebenso wie z. B. die Großstädte Aachen und Dortmund. Nach Ansicht der Landesregierung ist der Wohnungsmarkt hier nicht mehr angespannt.

Beachten Sie | Nach § 1 S. 2 MietSchVO beträgt die Frist nach § 577a Abs. 2 S. 1 BGB statt bisher acht nur noch fünf Jahre. § 3 Abs. 2 S. 1 MietSchVO bestimmt, dass die Kündigungssperrfristverordnung vom 24.1.12 gleichzeitig mit Inkrafttreten dieser Verordnung außer Kraft tritt. § 3 Abs. 2 S. 2 MietSchVO enthält eine Übergangsregelung. Danach ist die Kündigungssperrfristverordnung für die Fälle der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und anschließender Veräußerung vor dem 1.7.20 noch bis zum 31.12.21 anzuwenden. Ein am 1.7.20 bereits verstrichener Teil der Frist ist anzurechnen. Nach § 3 Abs. 1 MietSchVO tritt die Verordnung am 30.6.25 außer Kraft.

Was bisher geschah

Diese Gemeinden werden weiterhin geschützt

Hier soll der Wohnungsmarkt nicht mehr angespannt sein

Weitere Regelungen