



10169 Berlin • Telefon: 030/22323-0 • Telefax: 030/22323-100 • www.mieterbund.de • e-mail: info@mieterbund.de

Berlin, 29. April 2013

Mieterbund-Direktor Lukas Siebenkotten:

1. Mai 2013: Mietrechtsänderungen treten in Kraft Kompliziert, streitträchtig, ungerecht und überflüssig

(dmb) „Die neuen mietrechtlichen Vorschriften sind kompliziert, streitträchtig, ungerecht und teilweise überflüssig“, kommentierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die Neuregelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes, die ab 1. Mai gelten werden. „Wir haben zwar auch positive Regelungen durchgesetzt, zum Beispiel beim Contracting (Wärmelieferungsverträge) oder bei der Senkung der Kappungsgrenze im Mieterhöhungsrecht. Trotz weiterer Nachbesserungen im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens bleibt es aber dabei: Wir lehnen das Mietrechtsänderungsgesetz ab. Insbesondere die Abschaffung des Mietminderungsrechts für drei Monate, wenn der Vermieter energetisch saniert, die Einführung eines neuen Kündigungstatbestandes, wenn der Mieter die Kautionszahlung nicht zahlt, oder Regelungen, die eine Wohnungsräumung per einstweiliger Verfügung ermöglichen, sind für uns unakzeptabel“, sagte Siebenkotten.

Die Neuregelungen im Überblick:

- **Mietminderung:** Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters darf der Mieter in den ersten drei Monaten die Miete nicht mehr kürzen. Er muss weiterhin die volle Miete zahlen, trotz Lärm, Dreck, Einrüstung usw. Bei allen anderen Modernisierungen im oder am Haus, bei Reparaturen und Instandhaltungen sind Mietminderungen dagegen nach wie vor möglich.
- **Modernisierung / Mieterhöhung:** Nur energetische Modernisierungen, die tatsächlich auch helfen, Endenergie einzusparen, also letztlich Heizkosten, rechtfertigen eine Mieterhöhung. Der Vermieter kann wie bisher 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.
- **Pauschalwerte:** Bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter nicht mehr detailliert vorrechnen, welche Einsparungsmöglichkeiten sich für Mieter eröffnen. Der Vermieter kann sich auf so genannte anerkannte Pauschalwerte berufen.
- **Duldung:** Grundsätzlich müssen Mieter geplante Modernisierungen, insbesondere energetische Modernisierungen, dulden. Nur wenn sie sich auf Härtegründe berufen können,

findet eine Interessenabwägung statt. Dann muss zwischen den Mieterinteressen auf der einen und dem Vermieterinteresse und jetzt zusätzlich auch den Belangen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes auf der anderen Seite abgewogen werden.

- **Fristen:** Es gibt eine neue Frist. Danach müssen sich Mieter spätestens einen Monat nach Erhalt der Modernisierungsankündigung auf evtl. bestehende Härtegründe berufen haben.
- **Härtegrund Mieterhöhung:** Mit dem Argument, die Mieterhöhung nicht bezahlen zu können, kann eine Modernisierung nicht mehr gestoppt werden. Finanzielle Härten werden erst bei der Mieterhöhung selbst, nicht im Zusammenhang mit der Duldung der Modernisierung, geprüft.
- **Contracting:** Die Umstellung von der klassischen Energieversorgung durch den Vermieter auf Wärmelieferungen durch einen Dritten (Wärmelieferanten) wird erstmals gesetzlich geregelt. Jetzt wird bestimmt, dass die Kosten der Wärmelieferung die bisherigen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser nicht übersteigen dürfen (Warmmietenneutralität).
- **Vergleichsmiete:** Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete spielt künftig neben Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit eine Rolle. Damit erhalten energetische Mietspiegel eine Rechtsgrundlage.
- **Kappungsgrenze:** In Städten oder Stadtteilen mit Wohnungsengpässen oder gar Wohnungsnot kann die so genannte Kappungsgrenze von derzeit 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt werden. Das bedeutet, auf dem Weg hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete, der Durchschnittsmiete am Wohnort, darf dann die Miete innerhalb von 3 Jahren nur noch um 15 Prozent steigen. Die in Frage kommenden Städte müssen vorher noch von den Landesregierungen per Rechtsverordnung festgelegt werden. Zurzeit ist solch eine Verordnung in Berlin geplant und in Bayern für München. An anderen Orten kann das noch dauern.
- **Fristlose Kündigung:** Der Vermieter kann nicht nur fristlos kündigen, wenn der Mieter die Miete nicht zahlt. Die fristlose Kündigung ist jetzt auch möglich, wenn der Mieter die vereinbarte Mietkaution bzw. die vereinbarten Kautionsraten nicht zahlt.
- **Kündigungsschutz:** Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung beträgt heute schon mindestens 3 Jahre. Künftig gilt diese Sperrfrist auch, wenn das Mehrfamilienhaus von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts erworben wird und die jeweiligen Gesellschafter an den einzelnen Wohnungen Eigenbedarf geltend machen.
- **Räumung per einstweiliger Verfügung:** Streiten sich Mieter und Vermieter in einem Räumungsprozess über Mietzahlungen, Mietrückstände und Mietminderungen, kann das Gericht anordnen, dass der Mieter Sicherheit für Mietzahlungen leistet, die noch bis zur endgültigen gerichtlichen Klärung anfallen. Zahlt oder reagiert der Mieter auf diese Sicherungsanordnung nicht, kann das Gericht die Räumung der Wohnung per einstweiliger Verfügung anordnen.
- **Berliner Räumung:** Erhält der Gerichtsvollzieher einen beschränkten Vollstreckungsauftrag vom Vermieter, muss er nur noch die Rückgabe der Wohnung veranlassen. Er muss sich nicht mehr um die Räumung der Sachen des Mieters kümmern.