

Das neue Mietrecht

Der Bundesrat hat knapp 10 Jahre nach der letzten Mietrechtsreform am 1. Februar 2013 das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln beschlossen. Das Gesetz tritt im April 2013 in Kraft.

Angesichts knapper Energie-reserven und Klimawandel hält die Regierung die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes für eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Wohnungswirtschaft. Neue Tatbestände befassen sich deswegen mit der „energetischen Modernisierung“, die für einen Zeitraum von drei Monaten künftig nicht mehr zu einer Mietminderung führt. Die formalen Anforderungen

an die Begründungspflicht des Vermieters werden gesenkt. Wie bisher bleibt das Sonderkündigungsrecht des Mieters erhalten und die Kosten einer Modernisierung können jährlich mit 11 Prozent auf die Miete umgelegt werden. Bislang konnte der Mieter die Duldung einer Modernisierung verweigern mit dem Einwand, die zu erwartende Mieterhöhung bedeute für ihn eine unzumutbare Härte. Das geht nicht mehr. Ob eine Härte vorliegt, wird im Mieterhöhungsverfahren zu klären sein, verhindert die Modernisierung aber nicht. Neu geschaffen wird der Anspruch des Vermieters zur Umlage von Kosten für die gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte, das so genannte Contracting, im laufenden Mietverhältnis.

Neu ist die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu kündigen, weil der Mieter die vereinbarte Mietkaution nicht zahlt. Der Vermieter kann, wie beim Verzug mit der Mietzahlung, grundsätzlich ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen.

Der Gesetzgeber hat das Problem der „Mietnomaden“ erkannt: das sind Mieter, die sich planmäßig ihren vertraglichen Zahlungspflichten entziehen und dadurch erheblich Schaden verursachen. Das Räumungsverfahren soll effizienter und kostengünstiger werden, die Verfahren bei Gericht vorrangig und beschleunigt durchgeführt werden. Durch eine unter bestimmten Voraussetzungen mögliche neue Sicherungsanordnung soll der Vermieter davor geschützt werden, dass er durch ein lange dauerndes Prozessverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, wenn der Mieter später nicht mehr in der Lage ist, die während des Rechtsstreites monatlich fällig gewordenen, aber einbehaltenen Entgelte zu zahlen. Ist eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzug anhängig und befolgt der Mieter eine in diesem Prozess erlassene Sicherungsanordnung nicht, kann der Vermieter die Wohnung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes zwangsweise räumen lassen.


Das in der Praxis etablierte so genannte „Berliner Modell“ erhält eine gesetzliche Grundlage. Dabei beschränkt der Vermieter die Räumung auf bloße Besitzverschaffung, die Sachen des Mieters bleiben zunächst in der Wohnung, es wird also nicht geräumt. Das erspart den hohen Kostenvorschuss für die Räumung und Lagerung. Unpfändbare Sachen des Mieters und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen

des Mieters jederzeit herauszugeben. Fordert der Mieter nicht innerhalb von einem Monat die Herausgabe seiner Sachen, kann der Vermieter verwerten bzw. vernichten.

Räumungsvollstreckungen werden oft dadurch schwierig, dass sich neben dem Mieter, gegen den ein Räumungstitel vorlag, plötzlich noch andere, bislang



unbekannte Personen in der Wohnung aufhalten und ein Besitzrecht geltend machen. Gegen solche Dritte musste bisher neu geklagt werden. Nun kann im Wege einer einstweiligen Verfügung schnell ein vollstreckbarer Räumungstitel erlangt werden, wenn der Vermieter den Dritten vorher nicht kannte.

Mieterrechte werden dort gestärkt, wo es um den Kündigungsschutz nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen geht. Ein so genanntes „Münchener Modell“ hatte ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt. Das soll nicht mehr möglich sein. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. MANFRED ERNST LUTZ FRANKE STEFANIE BRESSEL
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Arbeitsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaumiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de