

Jahrzehnte in Anspruch nehmen dürfte. Zuvor gilt es allerdings, die Gentrifizierung und deren oberflächliche Bekämpfungsversuche durch fadenscheinige Propaganda zur kom-

nigstens dies dazu, dass die nächste Bundesregierung samt Ländern und Kommunen das Wohnungsproblem schneller angeht. ←|

Die Crux mit dem neuen Mietrecht

Am 1. Mai trat das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft und damit ein erheblicher Eingriff in das Bürgerliche Gesetzbuch, zum Teil auch in die Zivilprozessordnung. Kernpunkte: energetische Modernisierung, Mietminderung, Mieterhöhung, regionale Kappungsgrenzen, Kündigung und Räumung. Im Einzelnen:

- › Wird Energie durch energetische Modernisierung nachhaltig eingespart, dürfen Mieter die Miete während einer zusammenhängenden Dauer von drei Monaten nicht mindern. Das gilt nicht für andere Modernisierungen.
- › Vermieter müssen Mietern eine energetische Modernisierung spätestens drei Monate vor deren Beginn in Textform ankündigen. Dazu gehören Art, voraussichtlicher Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierung.
- › Ist im Rahmen der Modernisierung eine Mieterhöhung vorgesehen, müssen Vermieter ihren Mietern den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angeben.
- › Grundsätzlich müssen Mieter eine Modernisierung dulden. Falls diese für einen Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts jedoch eine Härte bedeutet, die auch unter Würdigung berechtigter Interessen von Vermieter und Mieter oder von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist, ist ein Mieter nicht zur Duldung verpflichtet.
- › Wird die Wärmeversorgung in Eigenregie auf die eines gewerblichen Anbieters umgestellt, dürfen Vermieter deren Kosten unter den folgenden Voraussetzungen umlegen: Die Wärme mit verbesserter Effizienz wird entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert und die Kosten der Wärmelieferung überschreiten nicht die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser.

- › Die energetische Modernisierung soll bei der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.
- › Die Regierungen der Bundesländer werden ermächtigt, die Kappungsgrenze bei Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf 15 Prozent in drei Jahren zu senken (sonst 20 Prozent), falls „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“.
- › Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung durch Vermieter liegt unter anderem vor, wenn Mieter mit Zahlung der Kaution in Höhe der zweifachen Monatsmiete in Verzug sind. Diese Vorschrift richtet sich unter anderem gegen Mietnomaden.
- › Die sogenannte Berliner Räumung, durch die ein Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzbeschaffung an Wohnräumen beschränkt, ist jetzt gesetzlich geregelt. Demzufolge müssen die dort vorhandenen Gegenstände von Vermietern verwahrt und gegebenenfalls für Mieter verwertet werden.
- › Die Räumung von Wohnungen darf auch gegen Dritte angeordnet werden, falls gegen einen Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter erst nach dem Ende der mündlichen Verhandlung davon erfahren hat. Dadurch soll verhindert werden, dass Mieter, gegen die ein rechtskräftiger Räumungstitel vorliegt, der Räumung entgehen, indem sie eine Wohnung Dritten überlassen.

Fazit: Noch mehr Prozesse zwischen Mietern und Vermietern sind so gut wie programmiert. Ansatzpunkte für Streitigkeiten ergeben sich zum Beispiel aus der Abgrenzung der energetischen Modernisierung von ähnlichen Maßnahmen, aus der eingeschränkten Duldungspflicht von Mietern und aus der Kappungsgrenze. Alles in allem: eine Crux für Vermieter, aber ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für Mietrechtsanwälte.