

Mietrechtsänderungsgesetz

Das neue Mietrechtsänderungsgesetz ist am 1. Mai 2013 in Kraft getreten. Für Mieter ist das neue Gesetz mit zahlreichen Verschlechterungen ihres Mietrechts verbunden. 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.

Verschlechterungen im Mietrecht

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.

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.

Fristen für Härtegründe

Es gibt eine neue Frist. Danach müssen sich Mieter spätestens einen Monat nach Erhalt der Modernisierungsankündigung auf evtl. bestehende Härtegründe berufen haben.

Beispiel:

Modernisierungsankündigung am 18.5.2013
Mitteilung an den Vermieter bis zum 30.4.2013

Wichtig: Erhält der Mieter erst zum Monatsende die Modernisierungsankündigung, kann sich die Frist für Härtegründe auf **vier Wochen** verkürzen!

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.

Fristlose Kündigung

Neuer Kündigungstatbestand: 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.

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.

Verbesserungen im Mietrecht

Kappungsgrenze

In bestehenden Mietverhältnissen darf der Vermieter die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Um allzu hohe Preissprünge zu verhindern, gilt außerdem die Kappungsgrenze. Das bedeutet, auf dem Weg hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete, der Durchschnittsmiete am Wohnort, darf dann die Miete innerhalb von drei Jahren höchstens um 20 Prozent steigen.

Die Bundesländer können seit dem 1. Mai 2013 per Verordnung Städte und Gemeinden festlegen, in denen aufgrund angespannter Wohnungsmärkte die **Kappungsgrenze bei 15 Prozent** liegt. Hier darf die Miete dann innerhalb von drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen.

Entsprechende Verordnungen gibt es in:

Bayern: seit 15. Mai 2013 für München, seit 11. August 2013 für 89 weitere Gemeinden

Berlin: seit 19. Mai 2013

Hamburg: seit 1. September 2013

Bremen: seit 1. September 2013

Brandenburg: seit 1. September 2014 in 30 Gemeinden

Nordrhein-Westfalen: seit 1. Juni 2014 in 59 Gemeinden

Hessen: seit 18. Oktober 2014 in 29 Gemeinden (darunter auch Frankfurt am Main)

Schleswig-Holstein: seit 1. Dezember 2014 in 15 Gemeinden

Rheinland-Pfalz: seit 1. Januar 2015 in vier Gemeinden

Baden-Württemberg seit 1. Juli 2015 in 44

Gemeinden

Niedersachsen, das Saarland, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben keine Verordnungen erlassen.

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).

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.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.

Eckenheimer Landstraße 339

60320 Frankfurt

Tel. 069 5601057-0

E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 22.07.2015