



2013/19 Inland

<https://shop.jungle.world/artikel/2013/19/schneller-raeumen>

Das neue Mietrecht

Schneller räumen

Von **Peter Nowak**

Seit diesem Monat gilt das neue Mietrecht, mit dem die schwarz-gelbe Bundesregierung Immobilienbesitzer für die »Energiewende« begeistern möchte. Von den Änderungen profitieren die Vermieter, die Rechte von Mietern wurden stark eingeschränkt.

Am 1. Mai sind Gesetze in Kraft getreten, die die Rechtsposition von Millionen Mietern verschlechtern. So können Mieter bei Umbaumaßnahmen in den ersten drei Monaten die Miete nicht mehr mindern, wenn es sich um eine »energetische Modernisierung« handelt. Nach dem neuen Mietrecht umfasst eine energetische Sanierung »alle Maßnahmen, die zur Einsparung von nicht erneuerbarer Primär- oder Endenergie in Bezug auf die Mietsache beitragen«.

Kündigt der Vermieter solche Maßnahmen an, kann der Mieter sie auch nicht mehr, wie es bislang möglich war, mit dem Einwand einer nicht zumutbaren wirtschaftlichen Härte verhindern. Der Mieter muss die energetische Modernisierung dulden und hat erst später im Mieterhöhungsverfahren die Möglichkeit, auf die »wirtschaftliche Härte« zu verweisen, allerdings muss er diese beim Vermieter schon zuvor schriftlich angemeldet haben. Für den Vermieter hingegen werden durch die von der schwarz-gelben Bundesregierung beschlossene Mietrechtsreform die formalen Anforderungen gesenkt, die er bei der Begründung von Modernisierungsmaßnahmen einhalten muss.

Besonders betroffen sind von diesem eigentümerfreundlichen Mietrecht arme Menschen, denen durch die Neuregelung ohnehin schon minimale Schutzrechte genommen werden. In der Praxis hat sich auch in der Vergangenheit immer wieder gezeigt, dass Investoren Mittel, Wege und Juristen fanden, um Mieter, die sie als »Profitbremse« betrachten, zum Auszug zu bewegen. Das wird in Zukunft noch einfacher sein. Die energetische Sanierung lohnt sich also für die Investoren und die an der Modernisierung beteiligten Firmen.

Anders als das Adjektiv »energetisch« nahelegt, ist der Nutzen für den Klimaschutz dabei zweifelhaft. So gelangt eine Studie der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu dem Ergebnis, dass sich die zusätzlichen finanziellen Aufwendungen für den Neubau energiesparender Wohngebäude unter Umweltaspekten nicht rentieren. Die Investitionen ließen sich »nicht allein aus den eingesparten Energiekosten finanzieren«. Steffi Schmidt* ist von diesem Ergebnis nicht überrascht. Sie wohnt in einer energetisch modernisierten Wohnung in Berlin. Nach der Sanierung ist die Miete für ihre Wohnung um über 20 Prozent gestiegen, die Energiekosten sind allerdings nicht gesunken.

Solche Erfahrungen bewegen Mieter mittlerweile zum Widerstand gegen eine energetische Sanierung. Bekannt wurde beispielsweise die nach Straßen benannte Initiative »Fulda/Weichsel«, in der sich Mieter eines Häuserkomplexes im Berliner Bezirk Neukölln seit Monaten gegen einen Sanierungsplan wehren, der ihnen neue Fenster, eine Außendämmung, neue Abwasser- und Heizanlagen und bis zu 89 Prozent höhere Mieten bescheren sollte. Ein Großteil der Mieter hatte die Wohnungen bereits in Eigenregie umweltbewusst gestaltet. Über die Geschichte ihres Widerstands und die ersten Erfolge wird die Initiative auch auf dem Kunstevent »48 Stunden Neukölln«, das Mitte Juni stattfinden soll, informieren.

Die Initiative kooperiert mit der »Berliner Mietergemeinschaft«, die das neue Mietrecht als Sieg der jahrelangen Lobbyarbeit von Hausbesitzer- und Investorengruppen wertet. Joachim Oellerich von der Mietergemeinschaft bezeichnet die Reform gegenüber der Jungle World als »einen fundamentalen Einschnitt in die Rechte der Mieter«. Die energetische Sanierung werde so zur Handhabe für Mieterhöhungen, ohne dass die Wohnqualität steige. Weil viele Hauseigentümer hier nur eine weitere Möglichkeit zur Wertsteigerung ihres Eigentums sähen, werde nicht selten Dämmmaterial verwendet, das gesundheitsschädliche Folgen haben könne. Zudem warnten Fachpublikationen für energetische Sanierung, die »Schnäppchenmentalität« der Sanierer gefährde den Brandschutz.

Darüber hinaus kritisiert Oellerich, dass mit dem Verweis auf sogenannte Mietnomaden bei der Reform des Mietrechts die Rechte von Mietern geschleift wurden. »Den Mietnomaden gibt es nicht. Das ist ein Konstrukt.« Als Mietnomaden werden von Verbänden der Hauseigentümer Personen bezeichnet, die angeblich in eine Wohnung einziehen, ohne die entsprechende Miete zu entrichten, und nach Aufdeckung in die nächste Mietwohnung ziehen, ohne die Schulden beglichen zu haben. Medien wie Spiegel und Zeit zeigten mit Artikeln wie »Der Feind im Haus« und »Miettouristen – Schrecken der Hausbesitzer« viel Verständnis für die Sorgen der geplagten Investoren.

Der Gesetzgeber hat im neuen Mietrecht die Möglichkeit einer vorläufigen Kündigung per einstweiliger Verfügung festgeschrieben. Offiziell wurde diese Regelung eingeführt, um Mietnomaden leichter kündigen zu können. Die Regelung greift jedoch auch, wenn Mieter beispielsweise bei umstrittenen Mieterhöhungen im Forderungsrückstand sind. Klagt ein Eigentümer wegen nicht bezahlter Mieten auf Räumung, muss der Bewohner den strittigen Betrag bis zum Urteilsspruch auf einem Sonderkonto hinterlegen. Ist er dazu nicht in der Lage, kann der Eigentümer die Wohnung künftig im Eilverfahren räumen lassen. Sollten sich die Forderungen des Vermieters vor Gericht später als unberechtigt herausstellen, ist der Mieter trotzdem seine Wohnung los.

Betroffen sind auch hier arme Mieter, die nicht die Möglichkeit haben, beliebig Geld auf einem Sonderkonto zu hinterlegen. Dadurch könnte die Zahl der Räumungen in Zukunft noch steigen. Ob sich der Widerstand dagegen über Berlin hinaus ausweitet, ist offen. Schließlich sorgt allein die Drohung mit einer vereinfachten Räumung bei vielen Mietern für Angst und Verunsicherung.

* Name von der Redaktion geändert