



Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen,

im April war es wieder so weit: Zwischen dem 26. und dem 28. April trafen sich Vertreterinnen und Vertreter aus Wohnungsunternehmen mit Rechtsanwältinnen und –kollegen zum Austausch in Berchtesgaden im Rahmen der 36. Mietrechtstage des ESWiD (Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V.).

Die Bandbreite der Themen war genauso groß wie die der klimatischen Bedingungen: Während am Anreisetag noch fast 20° Celsius zu verzeichnen waren, lag das Kur- und Kongresshaus während der Veranstaltung unter einer dichten Wolkendecke, die keinen Blick auf den Watzmann zuließ. Am Abreisetag schneite es durchgehend und so nachhaltig, dass die Vermutung nahelag, die gerade erst abgeschlossene Skisaison würde gleich wieder eröffnet werden.

Unter dem Motto „Partner im Gespräch“ wurden die Teilaspekte des Generalthemas „Bauliche Maßnahmen in der Mietwohnung“ diskutiert. Andreas Remien, Leiter der Immobilienredaktion der Süddeutsche Zeitung, warf zunächst den nicht juristischen Blick auf die „Modernisierung des Wohnungsbestands als gesellschaftliche Aufgabe“ und berichtete dazu aus seinem Arbeitsalltag.

Mit dem Referat „Technischer Fortschritt und Modernisierungsbegriff“ erfolgte dann der Einstieg in die rechtlichen Themen, die sich im 1. Teil auf die Duldungspflichten, den Härteeinwand und die Auswirkungen baulicher Maßnahmen auf die Miete bezogen. Kontrovers diskutiert wurde u. a. die Frage, welches der maßgebende Zeitpunkt für die Feststellung des (finanziellen) Härtegrunds des Mieters ist. Zur Auswahl standen der Zugang der Modernisierungsankündigung, die Mitteilung des Härtegrunds durch den Mieter an den Vermieter, der letzte mögliche Tag der Geltendmachung des Härtegrunds, der Zugang der Mieterhöhungserklärung oder der Tag der mündlichen Verhandlung über die Zahlungsklage wegen der Modernisierungsmieterhöhung. Nach dem Blick auf die Schnittstellenproblematik (Mietrecht versus WEG?) bei „Modernisierung und Erhaltung in der vermieteten Wohnungseigentumsanlage“ wurde der Komplex baulicher Maßnahmen durch den Mieter beleuchtet: Hat der einen Anspruch auf Durchführung derselben und welche Folgen haben Umbauten des Mieters?

Die angesichts des mäßigen Wetters gut besuchten Arbeitskreise informierten über die richtige Modernisierungsankündigung, Lüftungstechniken und die zutreffende Gestaltung von Betriebskostenabrechnungen.

Zum Abschluss wurden sowohl für den Bereich der Wohnraummiete als auch für die Geschäftsraummiete Wege zum Abschluss von Vereinbarungen über bauliche Maßnahmen aufgezeigt. Zuvor wählte der Vizepräsident des ESWiD, Herr Prof. Martin Häublein, das Schneegestöber im Tal als passende Kulisse für seine umfassende Darstellung der BGH-Rechtsprechung zum Mietrecht und erläuterte deren Auswirkungen auf die Praxis.

In der Hoffnung, dass dies der letzte Schnee der Saison gewesen ist, wünsche ich Ihnen ein strahlendes Frühjahr und einen tollen Sommer.

Bleiben Sie gesund!

Ihre Ruth Breiholdt
Mitglied des Redaktionsbeirats der IMR