

Was bringt das Mietrechtsänderungsgesetz?

Am 13.12.2012 hat der Deutsche Bundestag das Mietrechtsänderungsgesetz beschlossen und dabei erstmals seit Jahrzehnten wieder die Interessen der privaten Vermieter im Blick gehabt. Das Gesetz wird voraussichtlich im Frühjahr 2013 in Kraft treten.

Im Hinblick auf energetische Modernisierungen wird das Mietrecht modernen Standards angepasst.

So werden die Formalien für eine Modernisierungsmieterhöhung vereinfacht, es bleibt aber unverändert bei der Möglichkeit, 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten anzusetzen und infolge einer energetischen Modernisierung entfällt zumindest für drei Monate die Möglichkeit der Mietminderung. Vermietern soll damit die Investition in den Klimaschutz erleichtert werden.

Nach bisheriger Rechtslage war im Übrigen umstritten, ob der Einbau einer Solarthermieanlage eine energetische Modernisierung im Sinne der §§ 559 ff BGB ist. Dies ist jetzt geklärt, und zwar in dem Sinne, dass auch der Einbau einer Solarthermieanlage zweifelsfrei eine energetische Modernisierung darstellt.

Auch eine weitere Formalie entfällt: So mussten Vermieter bislang alte Fenster zum Gutachter geben, um den Wärmedurchgangskoeffizienten zu ermitteln. Das kostete Geld und diente nur dazu, die Verbesserung im Detail berechnen und dem Mieter genau nachweisen zu können. Dieser Nachweis ist künftig mittels anerkannter Pauschalwerte möglich, sodass Gutachterkosten entfallen.

Das Gesetz hält für Vermieter auch Unterstützungen bereit, sollten sie Opfer eines Mietnomaden werden. Um jahrelange Prozesse auf Kosten des Eigentümers, Mietausfälle und Sachschäden zu vermeiden, steht ein neues Instrument zur Verfügung: Die Sicherungsanordnung. Der Vermieter kann im laufenden Räumungsprozess beantragen, dass der Mieter für künftige Mieten Sicherheitsleistungen bei Gericht hinterlegen muss. Weigert sich der Mieter, kann er in einer zweiten Stufe im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes aus der Wohnung geräumt werden – binnen Wochen und nicht wie bisher erst nach Monaten.

Auch der Trick, die Räumung mittels eines bis dato unbekanntem Untermieters zu verhindern, funktioniert künftig nicht mehr. Die Räumung einer Wohnung darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.

Auch das von einigen Gerichten dem Vermieter eingeräumte Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs mit der Kautionszahlung ist jetzt gesetzlich verankert. Künftig ist die Kündigung des Mietverhältnisses nicht nur bei Zahlungsverzug mit zwei Monatsmieten, sondern auch bei Zahlungsverzug mit der vereinbarten Kautionszahlung möglich, wenn der Rückstand zwei Monatsmieten (ohne Vorauszahlung bzw. Pauschale für Betriebskosten) entspricht. Die Setzung einer Abhilfefrist bzw. einer Abmahnung ist vor dieser Kündigung grundsätzlich nicht erforderlich.