

ZfIR 2013, A 5

Gesetzgebung: Mietrechtsänderungsgesetz – verabschiedet

Am 13.12.2012 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Mietrechtsreform verabschiedet.

Das Mietrechtsänderungsgesetz modernisiere das Wohnraum-Mietrecht. Es schaffe Anreize zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands und regelt erstmals das Contracting, also die gewerbliche Wärmelieferung. Die Reform stelle darüber hinaus neue Instrumente zur Bekämpfung des sogenannten Mietnomadentums zur Verfügung. Außerdem werde der Mieterschutz bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen gestärkt, so die Bundesjustizministerin *Sabine Leutheusser-Schnarrenberger*.

Die Energiewende sei eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Gesellschaft, und die energetische Modernisierung des vermieteten Gebäudebestands gehöre unbedingt dazu. Die Mietrechtsreform verteile die Vorteile und Lasten fair auf Vermieter und Mieter und erleichtere energetische Modernisierungen im vermieteten Wohnraumbestand. Nach einer energetischen Modernisierung, z. B. der Dämmung der Gebäudehülle, profitieren die Mieter von geringeren Nebenkosten. Um Anreize für die hierfür erforderlichen Investitionen gerade bei den vielen Privatvermietern zu schaffen, könne der möglicherweise wegen der Baumaßnahmen bestehende Mietminderungsanspruch bei energetischen Sanierungen künftig erst nach drei Monaten geltend gemacht werden. Der Vermieter könne wie bei anderen Sanierungen jährlich maximal 11 % der Kosten für die Modernisierungen auf die Miete umlegen.

Auf eine gesetzliche Grundlage wurde auch das Contracting gestellt. Contracting kann Energie sparen oder Energie effizienter nutzen, weil die Wärmelieferung auf einen externen Anbieter übertragen wird. In Zukunft könne der Vermieter die Übertragung ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, sofern die Umstellung kostenneutral erfolgt. Einzelheiten werde eine Verordnung regeln, die die Bundesregierung in Kürze erlassen wird.

Gegen das sogenannte „Mietnomadentum“ werde durch die neuen Regelungen besser vorgegangen. Die Gerichte müssen künftig Räumungssachen vorrangig bearbeiten. Der Mieter könne außerdem vom Gericht verpflichtet werden, eine Sicherheit für die Nutzungsentgelte zu stellen, die während langwieriger Prozesse auflaufen. Befolge er diese Anordnung nicht, könne die Wohnung im Eilverfahren geräumt werden. Liegt ein Räumungstitel vor, so können die Vermieter auf die in der Praxis entwickelte „Berliner Räumung“ zurückgreifen, denn dieses Modell ist Grundlage für die gesetzliche Neuregelung. Die Räumung könne also darauf beschränkt werden, den Schuldner aus dem Besitz der Wohnung zu setzen, ohne gleichzeitig die Gegenstände in der Wohnung – oftmals kostenaufwendig – wegschaffen und einlagern zu müssen.

Die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen nach dem „Münchener Modell“ werde künftig verhindert. In Zukunft werde der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen für drei Jahre auch dann greifen, wenn eine Personengesellschaft ein Mietshaus von vornherein mit dem Ziel erwirbt, die Wohnungen zum Nutzen ihrer Mitglieder in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Um auf den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen flexibel reagieren zu können, werden darüber hinaus die Länder ermächtigt, in Gebieten mit knappem Angebot an Wohnraum die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 auf 15 % abzusenken.

(Quelle: Pressemitteilung des BMJ vom 13.12.2012)