

Mietrechtsänderungsgesetz

(Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln)

Das Mietrechtsänderungsgesetz wurde am 13. Dezember 2012 im Bundestag beschlossen.

Der Bundesrat hat das Mietrechtsänderungsgesetz am 1. Februar 2013 nicht gestoppt (kein Vermittlungsausschuss, Änderungsvorschläge wurden nicht beraten).

Das Mietrechtsänderungsgesetz tritt in Kraft – ein schwarzer Tag für alle MieterInnen.

Grundsätzliches zum Gesetzesentwurf aus Sicht der Bundesregierung:

1. Das soziale Mietrecht hat sich bewährt, aber es muss an die sich wandelnden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse angepasst werden.
2. Mietrecht entspricht nicht mehr den Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz.
3. Im Hinblick auf Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, ist das Mietrecht nicht mehr effektiv und modern: Nichtzahlung bis Mietnomaden.
4. Energetische Sanierung nicht stoppen: Mietminderungsverfahren erst nach 3 Monaten, um die Investitionen der Vermieter nicht zu bremsen.

Lösungen der Bundesregierung:

1. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, Ankündigung reicht.
2. Die Kosten der Modernisierung (§ 559 BGB): Grundsatz wie bisher: 11% können jährlich auf die Miete umgelegt werden.
3. BGB 536: „Für die Dauer von 3 Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht ...“
4. Durch eine Sanierungsanordnung (§ 283a Zivilprozessordnung) soll der Vermieter davor geschützt werden, dass er durch lange Hauptsacheverfahren wirtschaftlichen Schaden erleidet, wenn der Mieter später nicht mehr in der Lage ist, die monatlich fällig gewordenen, aber einbehaltenen Entgelte zu zahlen.
5. Räumungsverfahren effizienter und kostengünstiger gestalten: Räumung zur bloßen Besitzverschaffung wird klassischer Räumung gleichgestellt (§ 885a ZPO) – spart Transport- und Lagerkosten.
6. Räumungsklage wegen Zahlungsverzug: Vermieter kann Wohnung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes (einstweilige Verfügung) zwangsweise räumen lassen. Dies gilt auch für Untermieter

7. Neuer Kündigungsgrund wird geschaffen: Bei Zahlungsverzug der Miete und auch bei Verzug der Zahlung der Mietkaution kann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden.