

**Mietrechtsreform** ist nachhaltig und richtig: Bundestag beschließt Novelle

Mit 308 Ja-Stimmen hat der Deutsche Bundestag am 13. Dezember 2012 das Mietrechtsänderungsgesetz beschlossen und dabei erstmals seit Jahrzehnten wieder die Interessen der privaten Vermieter im Blick gehabt. Mit dem Gesetz hat die Regierungskoalition ihre Ankündigungen aus dem Koalitionsvertrag weitgehend umgesetzt. Das Gesetz wird, nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt, voraussichtlich im Frühjahr 2013 in Kraft treten. Der genaue Termin ist vom Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens abhängig.

Für Vermieter hält das Gesetz Unterstützung 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. Und auch der Trick, die Räumung mittels eines bis dato unbekanntem Untermieters zu verhindern, funktioniert künftig nicht mehr.

Im Hinblick auf energetische Modernisierungen wird das Mietrecht modernen Standards angepasst. Bislang war der Einbau einer Solarthermieanlage nicht zweifelsfrei eine energetische Modernisierung. Damit ist bald ebenso Schluss, wie mit unnötigen Formalien: So mussten Vermieter bislang alte Fenster zum Gutachter geben, um den Wärmedurchgangskoeffizienten zu ermitteln. Das kostete Geld und diente nur dazu, dem Mieter die Verbesserung im Detail vorrechnen zu können. Dieser Nachweis ist künftig mittels anerkannter Pauschalwerte möglich, sodass Gutachterkosten entfallen. Auch die Mietminderung in Folge einer energetischen Modernisierung tritt zumindest für drei Monate nicht mehr ein: Vermieter werden für ihre Investition in den Klimaschutz nicht mehr bestraft.

Haus & Grund Fellbach und Umgebung e.V. informiert seine Mitglieder ausführlich über die Novelle und bietet umfassende Beratung und Unterstützung bei der Vermietung.