

NEWS Februar 2013

Mietrecht

13.02.2013

Mietrechtsänderung 2013

Am 01.02.2013 hat der Bundesrat dem bereits im Dezember 2012 vom Bundestag verabschiedeten **Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz)** zugestimmt.

Das Gesetz wird voraussichtlich am 01.04.2013 in Kraft treten und wurde bereits während des Gesetzgebungsverfahrens heftig diskutiert. U.a. spricht der Deutsche Mieterbund von einer „drastischen Verschlechterung“ der Mieterrechte. Dies ist aus unserer Sicht jedoch nicht der Fall. Im Gegenteil enthält das Gesetz auch durchaus zu begrüßende Änderungen, die für den redlichen Mieter, der bereit ist, seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen, keine Verschlechterung darstellen.

Das ganze Gesetz an dieser Stelle zu kommentieren, ist aus Platzgründen nicht möglich. Wir wollen jedoch auf einige wichtige Punkte eingehen:

Aus Mietersicht wird v.a. kritisiert, dass bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen während der ersten 3 Monate das Recht zur Minderung ausgeschlossen wird. Dies stellt tatsächlich eine Durchbrechung des Grundsatzes dar, dass nur für die volle Leistung das volle Entgelt bezahlt werden muss. Ist durch Modernisierungsmaßnahmen die Nutzung der Mietsache beeinträchtigt, erbringt der Vermieter nicht seine volle Leistung, so dass prinzipiell eine Minderung der Miete gerechtfertigt wäre. Hierbei muss man jedoch sehen, dass bei einem gut funktionierenden Mietverhältnis, d.h. dann, wenn nicht schon aus anderen Gründen Streit zwischen Vermieter und Mieter besteht, der Mieter nach unserer langjährigen Erfahrung in mietrechtlichen Angelegenheiten meist freiwillig darauf verzichtet, eine Minderung geltend zu machen, v.a. wenn absehbar ist, dass eine Beeinträchtigung vorübergehender Natur ist. Die kritisierte neue Regelung wird daher nach unserer Meinung in der Praxis in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle keine Rolle spielen.

Kritisiert wird weiter, dass das Gesetz keinen Versuch unternimmt, das Problem der sehr hohen Mieten in Ballungsräumen zu lösen. Dass das nun vorliegende Gesetz nicht zum Anlass genommen wurde, auch dieses zwar schwierige, aber wichtige Thema anzugehen, ist bedauerlich und mag den in diesem Jahr anstehenden Wahlen geschuldet sein. Eine Benachteiligung der Mieter durch das jetzt vorliegende Gesetz selbst stellt dies jedoch nicht dar.

BIENERT & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

MARTIN JÄGER

JOHANNES M. BIENERT

SILKE BIENERT
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

RECHTSANWÄLTE BIENERT & KOLLEGEN · POSTFACH 1280 · 91102 SCHWABACH

LINDENSTRASSE 2 · 91126 SCHWABACH · TEL. 09122 / 2016 · FAX 2133

Kritisiert wurde von Mieterseite auch die neue Möglichkeit zur fristlosen Kündigung des Mietvertrags durch den Vermieter, wenn der Mieter mit 2 Kautionsraten im Zahlungsrückstand ist. Die Vorschrift ist nach unserer Auffassung jedoch interessengerecht. Wenn der Mieter einmal eingezogen ist, erbringt der Vermieter sozusagen zwangsläufig regelmäßig seine Verpflichtung, dem Mieter die Mietsache zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Der Vermieter überlässt dabei dem Mieter eine Sache von beträchtlichem Wert. Dass der Mieter deshalb eine Kautionsrate als Sicherheit für mögliche Ansprüche des Vermieters stellen muss, steht außer Frage. Dass die Bezahlung der Kautionsrate für den Mieter neben der Miete oft nicht einfach ist, ist zwar ebenfalls richtig. Der Mieter hat nach der bestehenden Rechtslage jedoch bereits das Recht, die Kautionsrate in 3 monatlichen Raten zu zahlen. Wenn es nun schon bei Beginn eines Mietverhältnisses so ist, dass der Mieter 2 der 3 Raten nicht bezahlt hat, stellt dies unseres Erachtens einen ganz wesentlichen Verstoß gegen die Pflichten des Mieters aus dem Mietvertrag dar, der die Kündigung des Mietvertrages rechtfertigt. Wenn der Mieter nur aus Versehen in Zahlungsrückstand geraten ist, hat er ohnehin die Möglichkeit, seine Vertragstreue unter Beweis zu stellen und die Kündigung unwirksam zu machen, indem er die rückständigen Zahlungen leistet.

Ein großes Problem für Vermieter sind sogenannte Mietnomaden: Mieter, die mit voller Absicht die Miete nicht zahlen und es ausnützen, dass der Vermieter vor einer Zwangsräumung der Wohnung einen aufwändigen Rechtsstreit führen muss. Der Vermieter erleidet durch den Mietausfall und die Prozesskosten oft einen sehr hohen Schaden. Dagegen richtet sich die neue Regelung, die eine sogenannte Sicherungsanordnung durch das Gericht ermöglicht: streiten Vermieter und Mieter über Räumungs- und Zahlungspflichten des Mieters, kann das Gericht anordnen, dass der Mieter für die Zahlungen, die während der Dauer des gerichtlichen Verfahrens fällig werden, eine Sicherheit leisten muss. Wird die Sicherheit nicht geleistet, kann der Vermieter die Räumung auch während des laufenden Prozesses durch eine einstweilige Anordnung durchsetzen. Der redliche Mieter hat durch die Regelung keinen Nachteil: Die laufenden Mieten müsste er ohnehin bezahlen. Dafür Sicherheit zu leisten, stellt keinen wirklichen Nachteil dar. Muss der Mieter letztlich doch nicht zahlen, bekommt er die Sicherheit zurück. Bekommt aber der Vermieter recht, bekommt er sein Geld aus der geleisteten Sicherheit. Vor allem aber kann ein unseriöser und von vorneherein zahlungsunwilliger Mieter nicht mehr auf die Prozessdauer spekulieren und hierdurch den Vermieter massiv schädigen, da er seinen Zahlungswillen und die Zahlungsfähigkeit durch Leistung der Sicherheit unter Beweis stellen muss. Tut er dies nicht, muss er zurecht sofort ausziehen.

Rechtsanwalt Martin Jäger

Rechtsanwälte Bienert & Kollegen

www.ra-bienert.de
info@ra-bienert.de