

Mietrechtsreform unterstützt Energiewende

Die vom Bundestag am 13. Dezember 2012 beschlossene Mietrechtsreform verbessert die Rechtslage für Vermieter insoweit, als **Mietminderungen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen für drei Monate künftig ausgeschlossen** sind. Diese neue Regelung wird Vermieter motivieren, geplante Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen, um sie innerhalb der Drei-Monatsfrist zum Abschluss zu bringen. Dieses liegt durchaus im Interesse der Mieter, da unsere Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass insbesondere lang andauernde Sanierungsmaßnahmen zur Unzufriedenheit und entsprechenden Mietminderungen führen. Die neue Regelung ist daher geeignet, energetische Sanierungsmaßnahmen zu fördern und dabei die Interessen von Vermietern und Mietern angemessen zu berücksichtigen.

Mit der Mietrechtsreform erhalten Vermieter zudem verbesserte Möglichkeiten, gegen **Mietnomaden bzw. Mietbetrüger** vorzugehen. Auch wenn die Anzahl der betroffenen Mietverhältnisse eher gering ist, so sind in diesem Bereich die Schäden auf Vermieterseite enorm, so dass die neuen Regelungen zur schnelleren Räumung im Sinne einer Schadensbegrenzung durchaus zu begrüßen sind.

Die **Reduzierung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20 auf 15 %** sollen die Bundesländer in Ballungsgebieten selbstständig festlegen können. Eine Beschränkung der Mieten bei Neuabschluss von Mietverträgen sieht die Mietrechtsreform nicht vor. Die in der Senkung der Kappungsgrenze zum Ausdruck kommende Einschränkung der Vermieterrechte ist durch überzeugende sachliche Erwägungen nicht getragen. Sie wird nicht verhindern, dass in stark nachgefragten Stadtteilen die Mieten weiter steigen werden. Dieser Anstieg beruht jedoch auf der starken Nachfrage nach Wohnraum in attraktiven Wohnlagen und im starken Anstieg der Betriebs-, insbesondere Energiekosten. Die Bundesregierung liefert bislang keine überzeugenden Vorschläge, wie die extreme Verteuerung des Wohnens durch die steigenden Betriebs- und Energiekosten gebremst werden kann. Entsprechend wirkt auch die Forderung von Kanzlerkandidat Steinbrück nach einem „nationalen Aktionsplan Wohnen und Stadtentwicklung“ etwas hilflos.

Auch in den **guten Wohnlagen Göttingens** sind in den letzten Jahren deutlich gestiegene Mieten zu verzeichnen. Es gibt jedoch in den Randlagen und Ortsteilen der Stadt und den umliegenden Gemeinden Göttingens ausreichend günstigen Wohnraum, so dass in sehr vielen Mietverhältnissen auch in den letzten Jahren die Kappungsgrenze von 20 % nicht ausgeschöpft worden ist. Insoweit wird die Reduzierung der Kappungsgrenze in vielen Fällen keine erheblichen Einschränkungen der Rechte unserer Mitglieder darstellen.

Eine Angleichung der Kündigungsfristen ist nicht vorgenommen worden. Die Ungleichbehandlung durch die **gestaffelten Kündigungsfristen auf Vermieterseite** ist nicht mehr zeitgemäß. Hier hat es der Gesetzgeber versäumt, die Kündigungsfristen einheitlich auf drei Monate festzulegen.

Über die Details der Mietrechtsreform werden wir auf unseren kommenden Veranstaltungen und im Mitteilungsblatt berichten.

Göttingen, den 14. Dezember 2012

Rechtsanwalt Uwe Witting
Justiziar H + G Göttingen e.V.