ZfIR 2011, A 5

MietRÄndG – Referentenentwurf Mietrechtsänderungsgesetz

Das BMJ legte nun im Nachgang zum ersten Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vom Oktober 2010 einen neuen Referentenentwurf, Stand 11.05.2011, vor: Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG).

Schwerpunkte des Entwurfs sind die energetische Modernisierung und Energieeffizienz des vermieteten Gebäudebestands. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der „energetischen Modernisierung“: Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen. Energetische Modernisierungen führen für die Dauer von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung in der Bauphase. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt. Bei alledem bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Kosten einer Modernisierung wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent umgelegt werden können.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet das Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte). Unter Contracting versteht man die gewerbliche Wärmelieferung für Gebäude durch spezialisierte Unternehmen. Technisch geht es bei vermieteten Wohnungen darum, dass der Contractor im Auftrag des Vermieters für den Betrieb der Heizungsanlage bzw. Warmwasseranlage verantwortlich ist. Die Erweiterung der Möglichkeiten des Wärmeliefer-Contractings im vermieteten Gebäudebestand ist im 10-Punkte-Sofortprogramm der Bundesregierung zum Energiekonzept enthalten. Die Bundesregierung hat sich verpflichtet, hierzu bis Ende 2011 einen Gesetzentwurf vorzulegen.

Darüber hinaus soll die Durchsetzung von Räumungsansprüchen vereinfacht werden. Das neue Instrument der Hinterlegungsanordnung soll daher den tatsächlichen Wert des Titels über die bis zum Urteil aufgelaufenen Forderungen sichern. Es mindert den Anreiz, den Zivilprozess als Instrument zu missbrauchen, den Ausgleich einer berechtigten Geldforderung zu verzögern. Vermieter sind davon in besonderer Weise betroffen, weil sie auch dann weiter leistungspflichtig bleiben, wenn der Mieter seine Zahlungspflicht verletzt.

Während die Hinterlegungsanordnung abstrakt für alle Dauerschuldverhältnisse ausgestaltet wird, wird mit der anschließenden Räumungsverfügung ein besonderer Schutz für den Vermieter geschaffen. Ist eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig und befolgt der Mieter eine in diesem Prozess erlassene Hinterlegungsanordnung nicht, kann das Gericht auf Antrag eine Räumungsverfügung gegen Mieter erlassen.

Zum besseren Schutz privater Kleinanbieter auf dem Wohnungsmarkt wird die „Berliner Räumung“ zur Lösung des Problems des sogenannten „Mietnomadentums“ eingeführt. Mit der Einfügung des § 885a ZPO wird dem Gläubiger eine Möglichkeit eröffnet, hohe Transport- und Lagerkosten zu vermeiden und damit den Kostenvorschuss für die Vollstreckung ganz erheblich zu reduzieren. Bei der sog. Berliner Räumung beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend.

Außerdem neu geregelt wird der Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnung nach dem „Münchener Modell“. Die Neuregelungen unterbinden die faktische Umgehung des bestehenden Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 577a BGB.

Schließlich ist dem Entwurf ein Entwurf für die Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung – MietWohn-WärmeLV beigefügt. Sie ergänzt § 556c BGB, der sich auf eine knappe Vorschrift zu den Grundzügen einer Umlage der Contracting-Kosten als Betriebskosten beschränkt. Die Verordnung regelt die eher technischen Einzelheiten.

Anm. d. Red.:

Lesen Sie den ganzen Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes in diesem Heft ab Seite 438.

(Quelle: Referentenentwurf des BMJ vom 11.5.2011)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG