ZfIR 2011, A 5

Gesetzentwurf: Entwurf zur Mietrechtsreform vorgelegt

Das Bundesjustizministerium (BMJ) versandte am 17.11.2011 den Referentenentwurf (Stand 25.10.2011) zu dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) an die Länder und Verbände. Diese haben nun Gelegenheit, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen.

Mit dem Entwurf will die Bundesregierung die Förderung energetischer Modernisierungen ausbauen und sich für verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen einsetzen.

Die geplante Mietrechtsänderung soll Nutzen und Lasten energetischer Modernisierungen ausgewogen auf Vermieter und Mieter verteilen.

Geplant sind folgende Regelungen:

I. *Energetische Modernisierung*

Das Mietrecht muss dafür sorgen, dass Nutzen und Lasten einer energetischen Modernisierung fair zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden.

– Die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (bisher: § 554 BGB) werden reformiert. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der „*energetischen Modernisierung*“. Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache beitragen, etwa den Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung oder die Umstellung von Ölheizung auf Holzpellet-Heizung. Das schafft Rechtssicherheit für den investitionswilligen Vermieter. Rein klimaschützende Maßnahmen oder Maßnahmen wie die Installation einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist, muss der Mieter zwar dulden. Sie berechtigen aber nicht zur Mieterhöhung.

– Energetische Modernisierungen sollen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung (§ 536 BGB) führen. Ist etwa eine Dämmung der Außenfassade mit Baulärm verbunden, ist für die Dauer von drei Monaten die Mietminderung wegen dieser Beeinträchtigung ausgeschlossen. Der vorübergehende

Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen. Bei anderen Modernisierungen (z. B. Modernisierung eines Bades) bleibt es beim unbeschränkten Minderungsrecht.

– Bisher konnte sich der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen verzögern, wenn der Mieter vorträgt, dass die gesetzlich vorgesehene Umlage von Modernisierungskosten eine für ihn unzumutbare wirtschaftliche Härte sei. Diese Härtefallprüfung wird in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert, damit die Modernisierung zunächst ohne Verzögerungen realisiert werden kann. Das schafft Planungssicherheit in der Bauphase. Der Härtegrund der fehlenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird im Mieterhöhungsverfahren nach Abschluss der Maßnahmen geprüft. Der Mieter behält also seinen Schutz vor Mieterhöhungen, die er nicht tragen kann.

– Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, um überzogene Anforderungen zu beseitigen. Die Rechtsprechung verlangt hier bisher teilweise kostspielige Sachverständigengutachten.

– Bei dem Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können, wird das geltende Recht nicht verändert (§ 559 BGB). Die Umlagemöglichkeit gilt auch für die energetische Modernisierung.

II. *Contracting*

Mit der Umstellung auf *Contracting* (gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen) soll Energie gespart oder effizienter genutzt werden. Vermieter, die bisher in Eigenregie für die Wärmeversorgung ihrer Häuser gesorgt haben, können einen Beitrag zu Klimaschutz und Ressourcenschonung leisten, wenn sie einen gewerblichen Wärmelieferanten beauftragen, der in der Regel in eine neue, sparsamere Heizungsanlage investiert. Die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, soll nun gesetzlich geregelt werden.

III. Bekämpfung des „*Mietnomadentums*“

Die Bekämpfung des *„Mietnomadentums“* soll durch neue Verfahrensregeln verbessert werden:

– Mit einer neuen Hinterlegungsanordnung kann der Mieter verpflichtet werden, die Monat für Monat auflaufende Miete für die Dauer eines laufenden Gerichtsverfahrens zu hinterlegen. Damit soll verhindert werden, dass der Vermieter durch das Gerichtsverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, weil der Mieter am Ende des Prozesses nicht mehr in der Lage ist, die während des Prozesses aufgelaufenen

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

Mietschulden zu bezahlen. Befolgt der Mieter bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs eine vom Gericht erlassene Hinterlegungsanordnung nicht, kann der Vermieter im Wege des einstweiligen Rechtschutzes schneller als bislang ein Räumungsurteil erwirken.

– Die in der Praxis entwickelte „*Berliner Räumung*“ erleichtert die Vollstreckung von Räumungsurteilen. Sie soll auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Hat ein Vermieter vor Gericht ein Räumungsurteil erstritten, soll der Gerichtsvollzieher die Wohnung räumen können, ohne gleichzeitig die – oft kostenaufwendigen - Wegschaffung und Einlagerung der Gegenstände in der Wohnung durchzuführen. Die Räumung kann also darauf beschränkt werden, den Schuldner aus dem Besitz der Wohnung zu setzen. Die Haftung des Vermieters für die vom Schuldner zurückgelassenen Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.

IV. Unterbindung des „*Münchener Modells*“

Der bewährte Mieterschutz bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen darf nicht umgangen werden. Der bereits bestehende Schutz (§ 577a BGB) gilt für drei Jahre nach Umwandlung, die Landesregierungen können diese Frist für gefährdete Gebiete (Ballungsräume) bis auf zehn Jahre verlängern. Beim „*Münchener Modell*“ umgehen Erwerber von Miethäusern diesen Schutz, indem sie noch vor Umwandlung in Wohneigentum wegen des Eigenbedarfs einzelner Erwerber kündigen. Diese Schutzlücke wird geschlossen.

Der Gesetzentwurf ist im Internet abrufbar unter: http://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/RefE_Mietrechtsaenderungsgesetz.html?nn=1468684

(Quelle: Pressemitteilung des BMJ vom 17.11.2011)

Anm. d. Red.: Lesen Sie zum Thema Mietrechtsänderungsgesetz den Aufsatz von *Aufderhaar/Jaeger* in ZfIR 2011, 553.

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