ZfIR 2013, A 9

Bundesrat: Mietrechtsänderungsgesetz

Nachdem das Mietrechtsänderungsgesetz am 13.12.2012 bereits vom Bundestag verabschiedet wurde, passierte es am 1.2.2013 auch den Bundesrat. Es wird damit gerechnet, dass die mietrechtlichen Neuregelungen voraussichtlich – abhängig vom Verkündungstermin im Bundesgesetzblatt – Anfang April oder Anfang Mai 2013 in Kraft treten werden. Die Regelungen zum Contracting werden zwei Monate danach wirksam.Der Entwurf betrifft u. a. folgende Regelungskomplexe:

1. Energetische Modernisierung: 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 Maßnahmen, die zur Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache beitragen, etwa die Dämmung der Gebäudehülle oder den Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung. 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.

Das geltende Recht, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal 11 % auf die Miete umgelegt werden können, wird nicht verändert (§ 559 BGB). Keine Verzögerung von Modernisierungsmaßnahmen im Falle unzumutbarer wirtschaftlicher Härte. Diese Härtefallprüfung wird in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert. Das schafft Planungssicherheit in der Bauphase.

Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt. In den Vorschriften über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) wird gesetzlich klargestellt, dass die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Energetische Kriterien sollen so künftig auch verstärkt in Mietspiegeln abgebildet werden.

2. Contracting: Mit der Umstellung auf Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen) kann 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.

3. Mietnomandentum: Gegen das sogenannte Mietnomadentum kann durch neue Verfahrensregeln verbessert vorgegangen werden. Räumungssachen sind künftig vorrangig von den Gerichten zu bearbeiten. Die in der Praxis entwickelte ,,Berliner Räumung" erleichtert die Vollstreckung von Räumungsurteilen. Sie wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Auch im Falle der Untervermietung wird es dem Vermieter, der von der Untermiete nichts wusste, erleichtert im einstweiligen Verfügungsverfahren schnell einen weiteren Räumungstitel auch gegen den unberechtigten Untermieter zu bekommen.

4. Unterbindung des ,,Münchener Modells" bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen: § 577 a BGB sieht derzeit einen Schutz vor Eigenbedarfskündigungen für drei Jahre vor, wenn Mietshäuser in Wohneigentum umgewandelt und die Wohnungen sodann veräußert werden. Die Landesregierungen können diese Frist für gefährdete Gebiete (Ballungsräume) bis auf zehn Jahre verlängern.

5. Absenkung der Kappungsgrenze für Erhöhungen von Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Gesetzesmaterialien: Bundestag-Drucksachen 17/10485 (Regierungsentwurf) und 17/11894 (Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses).

(Quelle: Pressemitteilung des BMJ vom 1.2.2013)

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