

Mietrechtsänderungsgesetz passiert den Bundesrat

Mietrechtsänderungsgesetz passiert den Bundesrat
 Zu dem heute vom Bundesrat verabschiedeten Mietrechtsänderungsgesetz erklärt Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger: Der Weg ist frei für Verbesserungen für Vermieter und Mieter, die durch das Mietrechtsänderungsgesetz geschaffen werden. Die Neuregelungen im Mietrecht schaffen Anreize für den Vermieter zur energetischen Sanierung, sie entlasten Mieter bei den Energiekosten, stärken die Position des Mieters bei der Umwandlung von Mietsache in Eigentum und schaffen Abhilfe gegen das sogenannte Mietnomadentum. Forderungen nach massiven Eingriffen in das Mietpreisrecht haben im Bundesrat zu Recht keine Mehrheit gefunden. Private Vermieter stellen mehr als 60 Prozent der angebotenen Mietwohnungen zur Verfügung. Sie sind damit die größte Anbietergruppe auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Damit es auch in Zukunft Anreize für private Vermieter gibt, in neue Mietwohnungen zu investieren, muss aussernden Reglementierungen der Mietpreise ein Riegel vorgeschoben werden. Die energetische Wohnraumsanierung ist ein zentrales Element der Energiewende und eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Vierzig Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland entfallen auf Gebäude, ein erheblicher Teil auf Mietwohnungen. Die Neuregelungen verteilen die Lasten einer energetischen Modernisierung ausgewogen auf Vermieter und Mieter. Nach einer energetischen Modernisierung, z.B. der Dämmung der Gebäudehülle, profitieren die Mieter insbesondere von geringeren Nebenkosten und höherem Wohnkomfort. Um Anreize für die hierfür erforderlichen Investitionen gerade bei der Vielzahl kleiner Privatvermieter zu schaffen, kann der möglicherweise wegen der Baumaßnahmen bestehende Mietminderungsanspruch bei energetischen Sanierungen künftig erst nach drei Monaten geltend gemacht werden. Der Vermieter kann wie bisher jährlich maximal 11 Prozent der Kosten für die Modernisierungen auf die Mietsache umlegen. Auf eine gesetzliche Grundlage wird auch das Contracting gestellt. In Zukunft kann der Vermieter die Beheizung von der Eigenversorgung auf eine gewerbliche Wärmelieferung umstellen, wenn dies für den Mieter kostenneutral ist und ein Effizienzgewinn erzielt wird. Bleibt das Contracting für den Mieter kostenfrei, können die Wärmelieferkosten als Betriebskosten umgelegt werden. Einzelheiten werden in einer Verordnung geregelt, die die Bundesregierung gesondert erlassen wird. Gerade für private Kleinvermieter ist das neue Instrumentarium gegen "Mietnomaden" wichtig, denn sie sind am stärksten von Mietbetrügern betroffen. Die Gerichte müssen künftig Räumungssachen vorrangig bearbeiten. Der Mieter kann außerdem vom Gericht verpflichtet werden, eine Sicherheit für die Nutzungsentgelte zu stellen, die während langwieriger Räumungsprozesse auflaufen. Befolgt er diese Anordnung nicht, kann die Wohnung im Eilverfahren geräumt werden. Außerdem kann künftig nach dem Modell der "Berliner Räumung" der Gerichtsvollzieher beauftragt werden, lediglich den gekündigten Mieter aus dem Besitz der Wohnung zu setzen, ohne gleichzeitig die Einrichtung der Wohnung wegschaffen und einlagern zu müssen. Das "Berliner Modell" spart Zeit und Geld. Im Interesse der Mieter werden außerdem Schutzlücken bei der Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen geschlossen. Die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen nach dem "Münchener Modell" wird künftig verhindert. Zum Hintergrund: Der Entwurf betrifft folgende Regelungskomplexe: Die energetische Modernisierung von Wohnraum, die Förderung des Contracting, die Bekämpfung des Mietnomadentums und den Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zudem werden die Länder ermächtigt, den Anstieg von Bestandsmieten auf lokalen Teilmärkten mit knappem Angebot abzdämpfen. Im Einzelnen: Energetische Modernisierung
 Das Mietrecht muss dafür sorgen, dass Nutzen und Lasten einer energetischen Modernisierung ausgewogen 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 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. Ab dem vierten Monat kann eine Mietminderung wie bisher geltend gemacht werden, sofern die Baumaßnahme bis dahin nicht abgeschlossen und die Nutzung der Wohnung weiter beeinträchtigt ist. Der vorübergehende Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen. Bei anderen Modernisierungen (z.B. Modernisierung eines Bades) bleibt es beim unbeschränkten Minderungsrecht. Unberührt bleibt natürlich auch das Recht des Mieters zur Mietminderung, wenn die Wohnung wegen der Baumaßnahmen nicht mehr benutzbar ist. Das geltende Recht, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal elf Prozent auf die Mietsache umgelegt werden können, wird nicht verändert (559 BGB). Die Umlagemöglichkeit wird auch für die energetische Modernisierung nicht erhöht. Kosten für Erhaltungsaufwendungen, die mit Modernisierungen verbunden sind, berechtigen nicht zur Mieterhöhung. Dieser Abzugsposten wird im Mieterinteresse künftig ausdrücklich geregelt; diese Klarstellung fehlte im Gesetz bislang. Bisher konnte sich der Beginn von Modernisierungsmaßnahmen verzögern, wenn der Mieter vortrug, 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. Berufet sich also ein Mieter darauf, dass er nach seinem Einkommen eine spätere Modernisierungsumlage wirtschaftlich nicht verkraften kann, so kann der Vermieter die geplante Maßnahme dennoch durchführen, darf die Mietsache jedoch nicht erhöhen, sofern sein Einwand berechtigt ist. Das schafft Planungssicherheit in der Bauphase. Der Härteeinwand ist künftig schriftlich und fristgebunden vorzubringen; der Vermieter soll den Mieter in der Ankündigung aber auf Form und Frist hinweisen. Der Härtegrund der fehlenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit wird im Mieterhöhungsverfahren nach Abschluss der Maßnahmen geprüft, auch der Abwägungsmaßstab wird nicht verschärft. Der Mieter behält also seinen umfassenden Schutz vor Mieterhöhungen, die er finanziell nicht tragen kann. Er muss also, wenn der Härtegrund gegeben ist, trotz zu duldender Modernisierung später eine mögliche erhöhte Mietsache nicht zahlen. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, um überzogene Anforderungen zu vermeiden. Der Vermieter kann sich etwa auf anerkannte Pauschalwerte berufen, um die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster zu beschreiben, die ausgetauscht werden sollen. Die Rechtsprechung verlangt hier bisher teilweise kostspielige Sachverständigengutachten. 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. II. 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. Die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, wird gesetzlich geregelt. Wenn Vermieter von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter umstellen, können sie die Kosten dieser Wärmelieferung künftig unter folgenden Voraussetzungen als Betriebskosten auf den Mieter umlegen: In der Regel muss der Contractor eine neue Anlage errichten oder die Wärme aus einem Wärmenetz liefern, z.B. als Fernwärme oder aus einem Blockheizkraftwerk. Bei Bestandsanlagen, die noch effizient weiter betrieben werden können, kann er sich auch auf die verbesserte Betriebsführung beschränken. In jedem Fall muss die Umstellung für den Mieter kostenneutral sein. Außerdem muss die Umstellung rechtzeitig zuvor angekündigt werden, damit der betroffene Mieter prüfen kann, ob die Voraussetzungen für eine spätere Umlage der Wärmelieferkosten als Betriebskosten tatsächlich vorliegen. III. Wirkungsvolles Vorgehen gegen das sogenannte Mietnomadentum
 Gegen das sogenannte Mietnomadentum kann durch neue Verfahrensregeln verbessert vorgegangen werden: Räumungssachen sind künftig vorrangig von den Gerichten zu bearbeiten: Denn der Vermieter oder Verpächter kann auch bei wirksamer Kündigung des Vertrags seine Leistung - nämlich die Besitzüberlassung - nicht eigenmächtig zurückhalten. Hier ist eine besonders schnelle Durchführung des Verfahrens erforderlich, um nach Möglichkeit zu vermeiden, dass sich die Klagforderung monatlich um das auflaufende Nutzungsentgelt erhöht, falls der Mieter oder Pächter nicht zahlt. Deshalb sind Räumungsprozesse schneller als andere

Zivilprozesse durchzuführen: Sie sind vorrangig zu terminieren; die Fristen zur Stellungnahme für die Parteien sind auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren. Mit einer neuen Sicherungsanordnung kann der Mieter in Verfahren wegen Geldforderungen vom Gericht verpflichtet werden, für das während eines Gerichtsverfahrens Monat für Monat auflaufende Nutzungsentgelt eine Sicherheit (z. B. Bürgschaft, Hinterlegung von Geld) zu leisten. 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 Mietschulden zu bezahlen. Befolgt der Mieter bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs eine vom Gericht erlassene Sicherungsanordnung nicht, kann der Vermieter im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes schneller als bislang ein Räumungsurteil erwirken. Die in der Praxis entwickelte "Berliner Räumung" erleichtert die Vollstreckung von Räumungsurteilen. Sie wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Hat ein Vermieter vor Gericht ein Räumungsurteil erstritten, soll der Gerichtsvollzieher die Wohnung räumen können, ohne gleichzeitig die - oft kostenaufwendige - 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. Auf diese Weise fällt kein Kostenvorschuss für Abtransport und Einlagerung der in der Wohnung verbleibenden Gegenstände an. Die Haftung des Vermieters für die vom Schuldner zurückgelassenen Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Wenn der Gerichtsvollzieher an der Wohnungstür klingelt, um ein Räumungsurteil zu vollstrecken, öffnet manchmal ein Unbekannter die Tür und behauptet, Untermieter zu sein. Da der Vermieter von der Untermiete nichts wusste, kann die Wohnung zunächst nicht geräumt werden, weil das Räumungsurteil nur gegen die Personen wirkt, die im Urteil benannt sind. Ein neuer Anspruch im einstweiligen Verfügungsverfahren gibt dem Vermieter die Möglichkeit, in dieser Situation schnell einen weiteren Räumungstitel auch gegen den unberechtigten Untermieter zu bekommen.
IV. Unterbindung des "Münchener Modells" bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen
Der bewährte Mieterschutz bei der Umwandlung von Mietshäusern darf nicht durch das sogenannte Münchener Modell umgangen werden. § 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. Das "Münchener Modell" ist dadurch geprägt, dass eine Personengesellschaft (z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) ein Mietshaus von vorn herein mit dem Ziel erwirbt, ihren Mitgliedern die Nutzung der Wohnungen zu ermöglichen und die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Noch vor der Umwandlung kündigt die Gesellschaft einem oder mehreren Mietern wegen Eigenbedarfs einzelner Gesellschafter. Auf diese Weise wird der in § 577 a BGB verankerte Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung in Wohneigentum umgangen. Diese Schutzlücke wird jetzt geschlossen.
V. Absenkung der Kappungsgrenze für Erhöhungen von Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
Darüber hinaus wird in § 558 Absatz 3 BGB eine Regelung eingefügt, wonach die Bundesländer für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 Prozent auf 15 Prozent absenken und so flexibel auf Mietsteigerungen besonders in Ballungsräumen reagieren können.
Nach der heute erfolgten Verabschiedung des Gesetzes im Bundesrat muss es nun noch ausgefertigt und verkündet werden. Die Änderungen werden voraussichtlich - je nach Verkündungstermin im Bundesgesetzblatt - Anfang April oder Anfang Mai 2013 in Kraft treten. Die Regelungen zum Contracting werden zwei Monate danach wirksam. Die Gesetzesmaterialien sind über die Bundestag-Drucksachen 17/10485 (Regierungsentwurf) und 17/11894 (Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses) verfügbar.

Herausgegeben vom Referat Presse- und Öffentlichkeitsarbeit des
Bundesministeriums der Justiz
Verantwortlich: Anders Mertzlufft; Redaktion: Mareke Aden, Dr. Wolf Albin, Hendrik Wieduwilt, Anne Zimmermann
Mohrenstr. 37, 10117 Berlin
Telefon 030/18 580 9090
Telefax 030/18 580 9046
presse@bmj.bund.de
img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pintr_=521380" width="1" height="1">

Pressekontakt

Bundesministerium der Justiz (BMJ)

10117 Berlin

Firmenkontakt

Bundesministerium der Justiz (BMJ)

10117 Berlin

Das Recht ist das Fundament unserer freiheitlichen Demokratie. Zentrale Aufgabe der Rechtspolitik und damit des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) ist die Sicherung und Fortentwicklung unseres Rechtsstaates. Diesem Ziel entspricht die gesetzgeberische Arbeit des Ministeriums. Sie umfasst die Vorbereitung neuer Gesetze ebenso wie die Vorbereitung und Änderung oder die Aufhebung von Gesetzen. Zu dem Aufgabenbereich des BMJ zählen die klassischen Gebiete des Rechts: das gesamte bürgerliche Recht, das Strafrecht, das Handels- und Gesellschaftsrecht, das Urheberrecht und der gewerbliche Rechtsschutz, das Gerichtsverfassungs- und Verfahrensrecht für die einzelnen Gerichtsbarkeiten (außer Arbeits- und Sozialgerichtsbarkeit) sowie das Dienst- bzw. Berufsrecht der Richter, Staatsanwälte, Rechtsanwälte und Notare. Das Ministerium ist ferner zuständig für die mit der Herstellung der Einheit Deutschlands erwachsenen Aufgaben im Bereich der strafrechtlichen, verwaltungsrechtlichen und beruflichen Rehabilitation und der "offenen Vermögensfragen". Das BMJ ist außerdem "Verfassungsressort". Gemeinsam mit dem Bundesministerium des Innern hat es zu gewährleisten, daß gesetzliche Regelungen mit dem Grundgesetz vereinbar sind. Bei allen von anderen Ministerien vorbereiteten Gesetzentwürfen prüft das Ministerium die sogenannte "Rechtsförmlichkeit". Gesetzliche Regelungen sollen wirklich notwendig, klar und verständlich sein.