

Führung/Kommunikation

Mietrechtsänderungsgesetz: Beachten Sie diese neun Änderungen!

Wir begrüßen, dass das Mietrechtsänderungsgesetz nun endlich in Kraft trat. Damit ist eine fast zwei Jahre dauernde Diskussion über eine Neufassung des Mietrechts beendet“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Das Gesetz soll der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht Rechnung tragen. Das ist an vielen Stellen auch gelungen“, so Gedaschko. Er hob dabei insbesondere die Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch Mieter sowie den dreimonatigen Minderungsausschluss während der Modernisierung hervor.

Ungenügend sei dagegen immer noch die Regelung zum sogenannten Wärmecontracting. „Hier wurde ganz klar eine Chance vertan, die zu deutlichen Energieeinsparungen geführt hätte, in dem eine einfache durch eine komplizierte Regelung ersetzt wurde“, so der GdW-Präsident. Darüber hinaus kritisiert die Wohnungswirtschaft im GdW die beschlossene Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 Prozent in drei Jahren auf nunmehr 15 Prozent in drei Jahren für Ballungsgebiete. „Wir befürchten, dass Vermieter deshalb weniger in den Bestand investieren, was letztlich auch zum Nachteil der Mieter ist“, so Gedaschko.

„Wichtig ist jetzt, dass die aktuelle Debatte um weitere Änderungen am Mietrecht nicht allein aus wahltaktischen Gründen geführt wird“, so Gedaschko. „Forderungen nach einer Begrenzung der Miethöhe lenken von der eigentlichen Ursache regionaler Mietpreissteigerungen – nämlich zu knappem Wohnraum in einigen Ballungsregionen – ab. Das Mietrecht ist nicht die Ursache der Wohnungsknappheit und kann auch nicht deren Lösung sein.“ Wir brauchen ein breiteres Wohnungsangebot. Das kann durch eine gezielte Förderung von Wohnungsneubau in Ballungsregionen sichergestellt werden. Nicht zuletzt müssen die Kommunen in ausreichendem Umfang preiswerte Baugrundstücke in urbanen Lagen bereitstellen.

Das Mietrechtsänderungsgesetz tritt am 1. Mai 2013 in Kraft. Aufgrund der noch zu verabschiedenden Verordnung wird die Vorschrift zum Contracting voraussichtlich am 1. Juli 2013 in Kraft treten.

Die wesentlichen Änderungen des Mietrechtsänderungsgesetzes:

Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung

§ 536 Abs. 1a BGB regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer (zusammenhängenden) Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB dient. § 555b Nr. 1 BGB definiert Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Nach dieser Fassung gilt der Minderungsausschluss ausschließlich für eine energetische Modernisierung. Andere Modernisierungsmaßnahmen bleiben vom Minderungsrecht des Mieters also unberührt.

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Gemäß § 555c BGB hat der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Formales Erfordernis der Modernisierungsankündigung ist nunmehr, dass die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen sowie der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme mitzuteilen ist. Ist eine Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB vorgesehen, so muss ferner der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angegeben werden.

Künftigen Betriebskosten angeben

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

Der neue § 555d BGB bestimmt, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat. Nach Abs. 2 soll eine Duldungspflicht nur dann nicht bestehen, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen von Vermieter und Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

Klargestellt wird, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung außer Betracht bleiben. Der Beginn einer Modernisierungsmaßnahme kann also mit dieser Begründung nicht durch den Mieter verzögert werden, bleibt aber bei einer evtl. Mieterhöhung nach § 559 BGB zu berücksichtigen.

Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen

Contracting

In § 556c BGB soll nunmehr die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, neu geregelt werden. Bei Umstellung von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter, können Vermieter die Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität).

Einzelheiten der Umstellungsvoraussetzungen soll eine durch die Bundesregierung zu verabschiedende Wärmelieferverordnung treffen[1].

Berücksichtigung energetischer Kriterien in ortsüblicher Vergleichsmiete

In § 558 BGB soll die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden. Durch diese gesetzliche Klarstellung sollen energetische Kriterien verstärkt in Mietspiegeln abgebildet werden.

S 024

Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30 % mehr Dämmleistung.



Einführung regionaler Kappungsgrenzen

In § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ist nunmehr in Abs. 3 folgender Satz eingefügt worden: „Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen.“

Mit dieser Einfügung werden die Landesregierungen ermächtigt, im Wege von Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Nur in diesen Gebieten soll die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 % in drei Jahren, und nicht, wie ansonsten nach Abs. 3 Satz 1 in § 558 BGB bestimmt, 20 % betragen. Mit dieser Neufassung ist eine Dämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten in entsprechend bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden beabsichtigt.

Dämpfung des Anstiegs von Bestandsmieten

Kündigung bei Zahlungsverzug mit Sicherheitsleistung

Nach § 569 Abs. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung auch dann vor, wenn der Mieter mit Zahlung der Kautions in Höhe der zweifachen Monatsmiete in Verzug ist. Die Vorschrift soll das so genannte Mietnomadentum begrenzen.

Mietnomadentum begrenzen

Berliner Räumung

Mit dem neu eingefügten § 885a Zivilprozessordnung (ZPO) soll die in der Praxis bewährte so genannte „Berliner Räumung“ auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Bei der „Berliner Räumung“ beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzbeschaffung an den Räumen. Die in den Räumen befindlichen Gegenstände müssen vom Vermieter verwahrt und ggf. für den Mieter verwertet werden.

Räumung von Wohnraum

Gemäß § 940a ZPO darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Die Vorschrift soll verhindern, dass ein Mieter, gegen den ein rechtskräftiger Räumungstitel vorliegt, sich der Räumung dadurch entzieht, dass er einem Dritten die Wohnung überlässt. Per einstweiliger Verfügung kann sich die Räumung auch gegen den Dritten wenden, ohne dass es einer umfangreichen Hauptverhandlung bedarf.

Katharina Burkardt

STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

WIR VERBINDEN ...
ZAHLEN, DATEN, FAKTEN MIT EMOTIONEN!

GESCHÄFTSBERICHTE | QUARTALSBERICHTE | PR- UND PRESSESERVICE

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de