

Gesetzliche Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft

BMJ-Pressemitteilung vom 17. November 2011:

„Zeitgemäßes Mietrecht und Förderung der energetischen Modernisierung“

Zum heute an Länder und Verbände versandten Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform erklärt Bundesjustizministerin Sabine Leutheusser-Schnarrenberger:

Die Energiewende gehört zu den größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Die erneuerbaren Energien müssen gezielt gefördert, der Energieverbrauch muss konsequent gesenkt werden. Rund ein Viertel der verbrauchten Primärenergie entfällt auf private Haushalte. Modernisierungen können den Energiebedarf deutlich senken, bei Altbauten um mehr als die Hälfte.

Die Bundesregierung baut die Förderung energetischer Modernisierungen aus und setzt sich für verbesserte steuerliche Rahmenbedingungen ein. Ein modernes Mietrecht ist ein weiterer Mosaikstein für die Energiewende. Für Ressourcenschonung und Klimaschutz müssen alle ihren Beitrag leisten. Die geplante Mietrechtsänderung verteilt Nutzen und Lasten energetischer Modernisierungen ausgewogen auf Vermieter und Mieter. Energetische Modernisierungen werden erleichtert, der soziale Mieterschutz bleibt gewahrt.

Das Contracting braucht eine gesetzliche Grundlage: Die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung kann Energie sparen oder effizienter nutzen. Die Kosten können nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn für ihn die Kosten von Heizung und Warmwasser dadurch nicht steigen.

Der Schutz gegen „Mietnomaden“ wird verbessert. Die Durchsetzung von Räumungsurteilen wird erleichtert. Eine neue Hinterlegungsanordnung wird dazu beitragen, dass der Vermieter nicht mehr auf Mietschulden sitzenbleibt, die während langwieriger Prozesse auflaufen.

Im Interesse der Mieter werden wir die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen durch das „Münchener Modell“ verhindern.

Hintergrund: Ab heute haben auch die Länder und Verbände Gelegenheit, zu dem Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums Stellung zu nehmen. 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. Ab dem vierten Monat mindert sich die Miete wie bisher, 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.
- 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. Berufte sich also ein Mieter darauf, dass er nach seinem Einkommen eine spätere Modernisierungsumlage nicht verkraften kann, so kann der Vermieter die geplante Maßnahme dennoch durchführen. 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. Er muss dann, wenn der Härtegrund gegeben ist, trotz zu duldender Modernisierung später die erhöhte Miete nicht zahlen.
- Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, um überzogene Anforderungen zu beseitigen. 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.

- 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) 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, soll nun gesetzlich geregelt werden.

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: Die Umstellung muss zu einer Effizienzsteigerung der Heizungsanlage führen, und die Umstellung muss 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 als Betriebskosten tatsächlich vorliegen.

III. Bekämpfung des „Mietnomadentums“

Die Bekämpfung des „Mietnomadentums“ kann 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 Mietschulden zu bezahlen. Befolgt der Mieter bei einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs eine vom Gericht erlassene Hinterlegungsanordnung 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 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. 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. Auch wenn der Vermieter von der Untermiete nichts wusste, kann die Wohnung zunächst nicht geräumt werden, weil das Räumungsurteil nur gegen die Personen wirkt, die dort 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“

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.

▶ BMJ-Referentenentwurf vom 25. Oktober 2011:

„Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“

http://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/RefE_Mietrechtsaenderungsgesetz.pdf?__blob=publicationFile