

Das Mietrechtsänderungsgesetz – Energieeffizienz und Klimaschutz

Von RA Axel Lipinski-Mießner,
Geschäftsstellenleiter RDM LV Berlin und Brandenburg e.V.



auf eine Herausgabe der Wohnung beschränken kann, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht“, soll nun gesetzlich in § 885 a ZPO-E normiert werden.

4. Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Hier sollen im Interesse der Mieter Schutzlücken bei der Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen geschlossen und eine Umwandlung in Eigentumswohnungen nach dem „Münchener Modell“ künftig verhindert werden. Gemäß § 577 a Abs. 1 a BGB-E soll der Kündigungsschutz nicht mehr allein auf die Umwandlung in Wohnungseigentum abgestellt werden, sondern greift auch dann, wenn eine Personengesellschaft ein Mietshaus von vornherein mit dem Ziel erwirbt, die Wohnungen zum Nutzen ihrer Mitglieder in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die hier vorgestellten Regelungsbereiche des MietRÄndG stellen selbstverständlich nur einen kleinen Überblick dar. Bis zur Verabschiedung des Gesetzes bleibt noch viel Raum für Spekulationen und Unsicherheiten. Bei Baumaßnahmen kann es beispielsweise zu einer verschärften Abgrenzungsproblematik mit unterschiedlichen Rechtsfolgen kommen. Mit anderen Worten: Der Vermieter muss sich bei einer baulichen Maßnahme sicher sein, ob es sich um eine energetische Modernisierung i. S. d. § 555 b Ziff. 1 BGB-E handelt, die eine Mieterhöhung und einen Mietminderungsausschluss rechtfertigt, oder ob es sich allein um eine reine Instandhaltungsmaßnahme handelt, für die keine Mieterhöhung durchgeführt werden kann und kein Mietminderungsausschluss gilt. Insbesondere diese Problematik bedarf weiterer Klärung, würde aber den vorliegenden Rahmen sprengen. Konkrete Fragen zu diesem Thema können aber gerne an die Geschäftsstelle des RDM LV Berlin und Brandenburg e.V. gerichtet werden.

1) http://gesetzgebung.beck.de/sites/gesetzgebung.beck.de/files/RefE_Mietrechtsaenderungsgesetz.pdf

2) [http://www.bfw-bund.de/index.php?id=56&tx_ttnews\[pointer\]=2&tx_ttnews\[tt_news\]=2663&tx_ttnews\[backPid\]=56&cHash=b128628b4a](http://www.bfw-bund.de/index.php?id=56&tx_ttnews[pointer]=2&tx_ttnews[tt_news]=2663&tx_ttnews[backPid]=56&cHash=b128628b4a)

3) [http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews\[tt_news\]=14687&cHash=c56fce8bc593c8c82203750d02adc804](http://www.mieterbund.de/pressemitteilung.html?&no_cache=1&tx_ttnews[tt_news]=14687&cHash=c56fce8bc593c8c82203750d02adc804)

4) BGH-Urteil vom 10.8.2006, I ZB 135/05.

Das lange Warten auf Mietrechtsänderungen seit Erscheinen des Referentenentwurfs des Bundesjustizministeriums für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln im Oktober 2011¹⁾ scheint nun ein Ende zu finden. Ein entscheidender Schritt in Richtung Mietrechtsreform wurde nun durch den Beschluss des Bundeskabinetts durch Vorlage eines Gesetzentwurfs am 23. Mai 2012 (im Folgenden: MietRÄndG) gemacht. Ob und für wen sich das Warten letztendlich lohnt, hängt dabei natürlich – wie so oft – von der jeweiligen Sichtweise ab. Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. steht den bevorstehenden Änderungen in seiner jüngsten Stellungnahme vom 22. Mai 2012²⁾ grundsätzlich positiv gegenüber und sieht darin die notwendigen „Anreize für die energetische Sanierung“. Der Mieterbund hingegen hält die geplanten Mietrechtsänderungen für „überflüssig wie einen Kropf“ und befürchtet lediglich einen Abbau von Mieterrechten, insbesondere dem Mietminderungsrecht, ohne dass damit die Klimaschutzziele der Bundesregierung erreicht würden³⁾. Auch im RDM LV Berlin und Brandenburg e.V. tauchen derzeit immer häufiger Fragen zu den möglichen Veränderungen auf. Schließlich ändert und ergänzt die Reform nicht nur bestehende Normen erheblich (§§ 559 bis 559 b BGB-E), sondern sie will zudem in §§ 555 a bis 555 f BGB-E sechs neue Paragraphen einführen. Daher werden im Folgenden noch einmal die wesentlichen Regelungsbereiche des MietRÄndG vorgestellt:

1. Energetische Modernisierung des Wohnungsbestands

Zur Erleichterung der energetischen Sanierung einer Mietwohnung durch den Vermieter soll eine Mietminderung durch den Mieter für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen werden, vgl. § 536 Abs. 1 a BGB-E. Der Vermieter wird allerdings verpflichtet, dem Mieter die Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 c BGB-E drei Monate vor Beginn anzukündigen. Der Mieter hat die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden,

sofern der Mieter nicht entgegenhalten kann, dass dies für ihn, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushaltes eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Nach erfolgter Modernisierungsmaßnahme kann der Vermieter dann gemäß § 559 Abs. 1 BGB-E die jährliche Miete um maximal bis zu 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, sofern durch die Mietererhöhung für den Mieter keine Härtegründe oder sonstige Ausschlussgründe im Sinne des § 559 Abs. 4 BGB-E vorliegen.

2. Gewerbliche Wärmelieferung – Kostenumlage

Die gewerbliche Wärmelieferung (sog. „Contracting“) soll nun durch Einführung des § 556 c BGB-E auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Der Vermieter kann danach die Übertragung der Wärmelieferung ohne Zustimmung des Mieters vornehmen, sofern die Umstellung kostenneutral erfolgt. Die Kosten können auf den Mieter umgelegt werden, wenn für ihn dadurch die Kosten von Heizung und Warmwasser nicht steigen.

3. „Mietnomadentum“

Bislang war nicht gesetzlich geregelt, wann der Vermieter wegen Rückstands mit der Kautionszahlung kündigen kann. Gemäß § 569 Abs. 2 a BGB-E wäre nun die fristlose Kündigung erst möglich, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Verzug ist, die der zweifachen Monatsmiete entspricht. Diese Regelung stellt eine Verschlechterung zu der bestehenden h. M. dar, nach der der Vermieter die fristlose Kündigung aussprechen kann, wenn der Mieter mit einer Kautionsleistung in Höhe zumindest einer Monatsrate in Verzug ist.

Außerdem soll der Vermieter durch die gerichtliche Hinterlegungsanordnung nach § 302 a ZPO-E davor geschützt werden, allein durch die lange Dauer des Hauptsacheverfahrens wirtschaftlichen Schaden zu erleiden. Hinterlegt der Mieter nicht, kann durch einstweilige Verfügung gemäß § 940 a III ZPO-E die Räumung der Mietsache angeordnet werden.

Die in der Praxis entwickelte „Berliner Räumung“⁴⁾, wonach „der Gläubiger die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO

