

Änderungen im Mietrecht geplant

Gesetzgeber plant Vereinfachung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden

Das Bundesjustizministerium hat aktuell einen Referentenentwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt. Ziel ist, durch die Erleichterung von sog. energetischen Modernisierungsmaßnahmen und den Schutz vor „Mietnomaden“ die Rechte des Vermieters zu stärken, ohne den Mieter unangemessen zu benachteiligen.

Die sog. „energetische Gebäudesanierung“ umfasst alle Maßnahmen, welche zur Energieeinsparung beitragen, wie etwa den Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung oder die Umstellung von Ölheizung auf Holzpellet – Heizung. Nach dem Gesetzesentwurf sollen Mieter auch zur Duldung derartiger Maßnahmen – neben der bereits bestehenden Duldungspflicht bei anderen Erhaltungs- und Modernisierungsmaß-

nahmen - verpflichtet werden. Im Gegenzug hierzu war der Mieter bislang berechtigt, für die Dauer der Maßnahmen die Miete zu mindern, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt, welche die Tauglichkeit der Mietsache mindert (§ 536 BGB). Dieses Minderungsrecht soll bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen für eine Zeit von drei Monaten ausgeschlossen werden. Ab dem vierten Monat soll sich die Miete wie bislang mindern, und auch bei anderen als energetischen Modernisierungen soll es beim unbeschränkten Minderungsrecht bleiben.

Der Vermieter, welcher die Energieversorgung seines Mietobjektes effizienter gestalten will, wird darüber hinaus in seiner Planungssicherheit während der Bauphase gestärkt. Denn ent-

gegen der bisherigen Rechtslage soll der Mieter den Beginn von Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr damit verzögern können, dass er eine unbilligen Härte wegen der Umlage der Modernisierungskosten auf die Mietzahlung anführt. Diese Härtefallprüfung soll nach dem Willen des Bundesjustizministeriums nunmehr in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert werden. Dies hat für den Vermieter den unbestreitbaren Vorteil, dass der Beginn der Modernisierungsmaßnahmen ohne Verzögerung geschehen kann. Für den Mieter ergeben sich demgegenüber auch keinerlei Nachteile, denn er behält seinen Schutz vor Mieterhöhungen, welcher ja ohnehin erst dann relevant wird, wenn diese Mieterhöhung eintreten soll.

Auch bezüglich der grundsätzlichen Umlage von Modernisierungskosten auf den Mieter ergibt sich aus dem vorgelegten Referentenentwurf keinerlei eine Veränderung. Schon nach bisheriger Rechtslage ist der Vermieter berechtigt, Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal 11 % auf die Miete umzulegen. Dies soll nun auch für den Bereich der energetischen Modernisierungsmaßnahmen gelten.

Eine weitere Stärkung der Vermieterrechte ist in der Umlagemöglichkeit des sog. Contractings zu sehen. Dies ist die gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen, welches dann im Auftrag des Vermieters für den Betrieb der Heizungs- bzw. Warmwasseranlage verantwortlich ist. In der Regel

finanziert der sog. Contractor dann den Austausch der meist veralteten Heizkessel gegen eine moderne Neu – Anlage mit höherer Effizienz.

Diese Kosten des sog. Contractings kann der Vermieter nun nach dem Willen des Bundesjustizministeriums unter zwei Voraussetzungen auf den Mieter umlegen: Zum Einen ist eine Effizienzsteigerung erforderlich. Zum Anderen muss durch eine vorzunehmende Kostenbetrachtung gewährleistet sein, dass die Kosten für den Mieter neutral bleiben. Statt der bisherigen Betriebskosten können also diese sog. Contracting – Kosten von dem Mieter verlangt werden, wenn letztere die bisher notwendigerweise aufzubringenden Betriebskosten nicht übersteigen. Das Gesetzgebungsstand ist

mittlerweile derart vorangeschritten, dass der Referentenentwurf bereits an die Verbände und Länder zur Stellungnahme weitergeleitet wurde. Seit Januar 2012 liegen die ersten Stellungnahmen bereits vor. Es bleibt abzuwarten, ob der Entwurf aufgrund der bislang eingereichten Stellungnahmen noch einmal abgeändert wird, wie bereits im Jahr 2011 geschehen, oder ob der Entwurf zur Beschlussfassung dem Bundestag vorgelegt werden kann.

Alles in allem bleibt daher festzuhalten, dass die Vermieterrechte durch den Gesetzesentwurf ganz erheblich gestärkt werden. Dies widerspricht der in der Vergangenheit sehr mieterfreundlich ausgeprägten Rechtsprechung, ist jedoch sehr begrüßenswert, da die Rechte und Pflichten von Vermieter und



Rechtsanwalt Lutz Lorenz.

Foto: Birgit Hiemer

Mieter nach dem neuen Gesetzesentwurf fair verteilt werden.

Lutz Lorenz Rechtsanwalt