

Die Mietrechtsreform ist auf den Weg gebracht

Am 11. Mai 2011 hat das Bundesjustizministerium einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt, der die Verhandlungsergebnisse mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden widerspiegelt. Der Hauptinhalt dieser Mietrechtsänderung besteht darin, das Mietrecht an die Klimaschutzziele der Bundesregierung, wie die Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes und den Ausbau des Einsatzes erneuerbarer Energien, anzupassen.

1. Energetische Modernisierung

Die Definition der energetischen Modernisierung und die Umstellung auf erneuerbare Energien wird in dem neuen § 555 b BGB geregelt.

Der Mieter soll die durchzuführenden Arbeiten dulden müssen (§ 555 b BGB). Dauert die bauliche Maßnahme zur energetischen Modernisierung weniger als drei Monate, soll die Minderung der Miete ausgeschlossen sein (§ 536 BGB).

Die Härtefallklausel wird dergestalt gelockert, dass die Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr durch einzelne Mieter blockiert werden kann. Der Härtefall soll künftig erst bei der Modernisierungumlage berücksichtigt werden, wobei der Härtefall in einer bestimmten Frist geltend gemacht sein muss (§ 555 d Abs. 3 BGB).

Die konkrete Formulierung der Härtefallklausel lässt zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch zu viele Auslegungen zu.

Die formalen Anforderungen an die Begründung des Mieterhöhungsverlangens werden gesenkt.

2. Einmietbetrüger und Mietnomaden

Der Gesetzesentwurf sieht auch eine Verbesserung der Möglichkeit der Räumung von Wohnungen bei Einmietbetrügern vor. Das Modell der „Berliner Räumung“ wird zu einer gesetzlich zugelassenen Räumungsmethode erhoben. Auch die neue Hinterlegungsanordnung (§ 302 a ZPO) ist dazu geeignet, die wirtschaftlichen Verluste der Vermieter bei solchen Tatbeständen zu minimieren.

3. Contracting

Zur Umstellung der Energieversorgung auf Contracting sollen klare Rahmenbedingungen geschaffen werden, die jedoch die derzeitigen durch die aktuelle Rechtsprechung zugelassenen Möglichkeiten wieder eingrenzen (§ 556 c BGB). Erforderlich sollen zum einen eine Effizienzsteigerung und zum anderen die Kostenneutralität für den Mieter aufgrund einer vergleichenden Kostenbetrachtung sein. Beim Neuabschluss von Mietverträgen soll Vertragsfreiheit bestehen.

Im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform wird eine Vielzahl von Rechtsvorschriften geändert wie z. B. die Zivilprozessordnung, Kostenverordnungen usw..

Zur Problematik des Contracting soll es eine neue Rechtsvorschrift mit dem Titel „Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum – MietWohn-WärmeLV“ geben.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

im Kanzleiforum Mietrecht
der Kanzlei Strunz-Alter, Chemnitz
Juni 2011