

Die Mietrechtsreform

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

Am 13.12.2012 hat der Bundestag nach mehrjähriger Vorbereitungszeit und zahlreichen Überarbeitungen einen Gesetzesentwurf zur Reform des Mietrechts verabschiedet. Das neue Mietrecht gilt ab 1. April 2013. Ziel der Novelle ist es, energetische Gebäudesanierungen zu erleichtern, die gewerbliche Wärmelieferung auf eine gesetzliche Grundlage zu stellen und den Schutz gegen Mietnomaden zu verbessern. Quasi „in letzter Minute“ wurde zudem eine Ermächtigungsgrundlage zur Begrenzung von Mietpreiserhöhungen in das Gesetz aufgenommen.

Mietrecht



Neu ist die Bestimmung, dass der Mieter bei sogenannten energetischen Modernisierungen, die zu einer Energieeinsparung führen, für einen Zeitraum von drei Monaten trotz Schmutz- und Lärmbelästigungen die Miete nicht mindern kann.



Foto: © Isleif Heikrikson – Fotolia.com

ANREIZE ZUR ENERGETISCHEN MODERNISIERUNG

Durch das neue Gesetz werden die formalen Anforderungen an die Begründungspflicht des Vermieters bei Modernisierungen gesenkt. Der Vermieter kann sich in Zukunft z.B. auf anerkannte Pauschalwerte berufen, um die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster zu beschreiben, die ausgetauscht werden sollen. Kostspielige Sachverständigengutachten werden so vermieden. Wie bisher können 11% der Sanierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden. Neu ist die Bestimmung, dass der Mieter bei sog. energetischen Modernisierungen, die zu einer Energieeinsparung führen, für einen Zeitraum von drei Monaten trotz Schmutz- und Lärmbelästigungen die Miete nicht mindern kann.

UMSTELLUNG AUF GEWERBLICHE WÄRMELIEFERUNG (SOG. CONTRACTING)

Eine weitere Neuregelung betrifft die Umlage von Contracting-Kosten auf die Mieter. Beim sog. Contracting wird ein auf Wärmelieferung spezialisiertes Unternehmen mit der Modernisierung und dem Betrieb der Heizungsanlage beauftragt. Führt die Umstellung wie beabsichtigt zu einer Effizienzsteigerung der Heizungsanlage, können die Kosten des Contracting – nach entsprechender Ankündigung – auch dann als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Mietverträge keine entsprechenden Klauseln enthalten.

BESSERER SCHUTZ GEGEN MIETNOMADEN

Zur Bekämpfung des sog. Mietnomadentums sieht die Novelle Erleichterungen zugunsten des Vermieters vor. So kann der Mieter zukünftig mittels Hinterlegungsanordnung verpflichtet werden, die Miete für die Dauer eines laufenden Räumungsprozesses zu hinterlegen. Tut er dies nicht, kann der Vermieter den benötigten Räumungstitel im Eilverfahren erhalten. Die Vollstreckung von Räumungsurteilen wird zudem dadurch erleichtert, dass der Vermieter keinen Kostenvorschuss mehr für Abtransport und Einlagerung der in der Wohnung verbleibenden Gegenstände beim Gerichtsvollzieher einzahlen muss.

BEGRENZUNG VON MIETERHÖHUNGEN

Das Gesetz ermächtigt die Länder, die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten von bisher 20% auf 15% innerhalb von drei Jahren abzusenken. Nicht abzusehen ist allerdings, inwieweit die Länder von dieser Ermächtigung Gebrauch machen werden. Auf Neuvermietungen ist die Begrenzung, sofern die Bestimmung unverändert in Kraft tritt, ohnehin nicht anwendbar. Ausnahmen gelten auch bei Staffel- oder Indexmieten.

FAZIT

Insgesamt sind die Neuregelungen zu begrüßen. Das ebenfalls von der Bundesregierung geplante Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden ist leider an der Blockadehaltung der Länder gescheitert. Dabei ist auch eine Reform des Steuerrechts dringend erforderlich, um Vorschriften zu beseitigen, die energetischen Sanierungen entgegenstehen. So stellen z.B. nach derzeitiger Rechtslage die Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen beim Gebäudekauf Anschaffungs- und Herstellungskosten dar und sind damit nicht sofort abzugsfähig. Wenn es die Politik mit der Energiewende tatsächlich ernst meint, kann die aktuelle Mietrechtsnovelle nur den Anfang und nicht den Abschluss des Reformprozesses darstellen.



Dr. Enno Engbers

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Steuerberater • Wirtschaftsprüfer
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 29 07 19 29
Fax: +49 (0)89 29 07 19 17
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.