

# Neuerungen im Mietrecht

## **Für energetische Modernisierungen, Contracting und Mieterschutz – Gegen Mietnomadentum und unverhältnismäßige Mieterhöhungen**

Vor kurzem trat ein Großteil des neuen Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft. Es bezieht sich in weiten Teilen auf energetische Modernisierungen und auch die Bekämpfung des Mietnomadentums, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen, die Förderung gewerblicher Wärmelieferung und den Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Ziel der Mietrechtsreform ist laut dem Bundesministerium der Justiz, Nutzen und Lasten fair auf Vermieter und Mieter zu verteilen. Zusammengefasst sieht das Mietrechtsänderungsgesetz folgende Neuerungen vor:

### **1. Modernisierungsmaßnahmen: Rechte von Mieter und Vermieter**

Bisher war es dem Mieter möglich, vom Vermieter geplante Modernisierungsmaßnahmen zu verzögern oder zu verhindern, indem er von vorne herein erklärte, dass eine mit der Modernisierung einhergehende Mieterhöhung für ihn eine wirtschaftliche Härte darstellen würde. Dies ist durch das neue Gesetz nicht mehr möglich: der Vermieter kann die Modernisierung nun dennoch durchführen. Der Härtefall wird im späteren Mieterhöhungsverfahren geprüft. Sollte diese Prüfung jedoch ergeben, dass der Mieter die Erhöhung wirklich nicht tragen kann, kann der Vermieter diese nicht in vollem Umfang geltend machen.

Modernisierungen sind mit Baulärm, Schmutz und Einschränkungen verbunden, die den Mieter zu einer Mietminderung berechtigen. Handelt es sich jedoch um energetische Modernisierungsmaßnahmen, ist eine Mietminderung für die Dauer von drei Monaten nicht möglich. Erst ab dem vierten Monat ist der Mieter zu einer Minderung berechtigt. Diese Regelung des vorübergehenden Minderungsausschlusses gilt jedoch nicht, wenn die Wohnung aufgrund der Bauarbeiten nicht mehr nutzbar ist.

### **2. Mietnomadentum: Schnelles Vorgehen zugunsten des Vermieters**

Das Mietrechtsänderungsgesetz sieht laut BMJ vor, dass Gerichte Räumungsklagen künftig vorrangig behandeln sollen. Auch eine zügige Durchführung solcher Verfahren soll verhindern, dass sich die Mietrückstände und damit die Klagforderung unnötig erhöhen. Zudem kann durch eine Sicherungsanordnung des Gerichts vom Mieter verlangt werden, eine Sicherheit für die während des Verfahrens fällige Miete zu hinterlegen. Dies kann durch eine Bürgschaft oder das Hinterlegen von Geld geschehen. Sollte der Mieter dieser Anordnung nicht Folge leisten, kann der Vermieter laut BMJ „im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes schneller als bislang ein Räumungsurteil erwirken“.

Die so genannte „Berliner Räumung“ wird außerdem im Mietrechtsänderungsgesetz rechtsgültig. Sie regelt die Vorgehensweise des Vermieters bei einer Zwangsäumung und besagt, dass die Gegenstände des zahlungsunfähigen Mieters nicht mehr aus der Wohnung geschafft und teuer eingelagert werden müssen. Die Gegenstände können in der Wohnung verbleiben. Unterliegen Gegenstände dem Pfandrecht des Vermieters, können diese veräußert werden. Nicht pfändbare Gegenstände kann der ehemalige Mieter herausverlangen.

### **3. Contracting: Förderung der gewerblichen Wärmelieferung**

Beim so genannten Contracting wird vom Vermieter ein gewerblicher Wärmelieferant beauftragt, der für den Einbau und die Finanzierung einer neuen – energiesparenden und effizienteren – Heizungsanlage sorgt. Der Contractor rechnet die Kosten mit dem Vermieter ab. Dieser kann die Contractingkosten wiederum unter bestimmten Voraussetzungen als Betriebskosten auf den Mieter umlegen, wobei die bisherigen Heizkosten dabei entfallen. Für den Mieter muss diese Umstellung laut BMJ jedoch kostenneutral sein. Die Contracting-Regelung gilt ab 1. Juli 2013.

### **4. Kappungsgrenze: Erhöhungen nur noch bis 15 %**

München hat es vorgemacht: Die Mieten können dort innerhalb von drei Jahren nur noch um maximal 15 Prozent erhöht werden. Bisher waren es 20 Prozent. Bundesländer haben nun laut BMJ die Möglichkeit, diese Kappungsgrenze „in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ abzusenken. Bei Neuvermietungen ist diese Regelung nicht gültig.

### **5. Mehr Mieterschutz: „Münchener Modell“ am Ende**

Wenn die Wohnungen eines Mietshauses verkauft werden und Wohneigentum mit Eigenbedarf daraus gemacht werden soll, sind die Mieter drei bis maximal zehn Jahre vor einer Kündigung geschützt. Durch das so genannte „Münchener Modell“ wurde dieser Schutz jedoch häufig umgangen, indem eine Personengesellschaft (z. B. GbR) ein Mietshaus erwarb und den Mietern noch vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen wegen Eigenbedarfs einzelner Gesellschafter kündigte. Dies ist jetzt nicht mehr möglich.

Diesen Immobilientipp gibt Ihnen Stephan Bruhn vom Immobiliensachverständigenbüro Bruhn in Oberaudorf.

Quellen: Bundesministerium der Justiz - [www.bmj.de/immowelt.de](http://www.bmj.de/immowelt.de)