

TOP 27:

Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG)

Drucksache: 313/12

I. Zum Inhalt des Gesetzentwurfes

Der Gesetzentwurf verfolgt in erster Linie zwei Ziele: zum einen soll die energetische Sanierung von vermietetem Wohnungsbestand gefördert und zum anderen die Durchsetzung von Räumungstiteln vereinfacht werden, um dem sogenannten Mietnomadentum wirksam begegnen zu können. Schließlich sollen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umlage der Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung (Contracting) in laufenden Mietverhältnissen geregelt und die Vorschriften zum Schutz der Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbessert werden.

Zur Förderung der energetischen Sanierung ist vorgesehen, das Recht des Mieters zur Mietminderung bei Beeinträchtigung der Mietsache für maximal drei Monate auszuschließen, sofern die Beeinträchtigung auf eine energetische Sanierungsmaßnahme zurückzuführen ist. Das Recht der Duldung von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen wird neu geregelt. Modernisierungsmaßnahmen muss der Vermieter form- und fristgerecht ankündigen. Der Mieter hat diese Maßnahmen zu dulden, kann aber auch weiterhin Härtefallgründe geltend machen. Während die eher persönlichen Härtegründe bereits bei der Duldung der Maßnahme zu berücksichtigen sein sollen, soll es auf die sogenannten wirtschaftlichen Härtegründe erst Zusammenhang mit der zu erwartenden Mieterhöhung ankommen. Es soll hingegen bei dem Grundsatz bleiben, dass die Kosten der Modernisierungsmaßnahme mit jährlich elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können. Der Entwurf sieht zudem in § 555b Nummer 1 BGB-E eine Legaldefinition der energetischen Sanierung vor. Weitere Änderungen im Mietrecht betreffen ein neues außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters bei Zahlungsverzug des Mieters mit der Kautions. Außerdem soll die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem sogenannten Münchener Modell unterbunden werden (§ 577a BGB-E).

Im Zivilprozessrecht wird das Instrument der Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO-E) geschaffen. Es soll den Vermieter künftig davor schützen, dass er durch ein lang andauerndes Hauptsacheverfahren einen wirtschaftlichen Schaden er-

leidet, wenn der Mieter später nicht mehr in der Lage ist, die monatlich fällig gewordenen, aber einbehaltenen Mietzinsen zu zahlen. Die Sicherungsanordnung soll jedoch nicht auf Mietverträge beschränkt sein; die Gefahr eines solchen Forderungsausfalls bestehe für jeden Gläubiger wiederkehrender Leistungen. Ferner soll der Vermieter neben der sogenannten klassischen Räumung die Möglichkeit haben, einen Räumungstitel zu erwirken, der ihm lediglich das Besitzrecht einräumt. Damit sollen ihm die mit einer klassischen Räumung verbundenen erheblichen Kosten erspart werden. Sofern ein Räumungstitel lediglich daran scheitert, dass ein Dritter an der Wohnung ein Besitzrecht geltend macht, soll gegen diese Dritte Person ein weiterer Titel im Wege des einstweiligen Rechtsschutzverfahrens erwirkt werden können.

II. Empfehlungen der Ausschüsse

Der **federführende Rechtsausschuss**, der **Ausschuss für Arbeit und Soziales**, der **Finanzausschuss** und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Der **Rechtsausschuss**, der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** fordern, den im Entwurf vorgesehenen Ausschluss der Mietminderung bei Beeinträchtigungen aufgrund energetischer Sanierungsmaßnahmen zurückzunehmen. Die Regelung führe zu einem Systembruch im BGB, in dem grundsätzlich das Prinzip der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung gelte. Zudem sei zweifelhaft, ob der Minderungsausschluss tatsächlich zur Förderung der energetischen Sanierung beitrage. Der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** hat zudem hilfsweise empfohlen, dass dem Minderungsausschluss zumindest eine form- und fristgerechte Modernisierungsankündigung vorausgehen müsse. Weiterhin schlägt er eine Änderung der Definition der energetischen Sanierung in § 555b Nummer 1 BGB-E vor. Maßnahmen, durch die lediglich nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werde, die aber nicht zu Einsparungen von Endenergie beim Mieter führten, sollen nicht als energetische Modernisierungsmaßnahmen gelten.

Der **Rechtsausschuss** fordert, dass eine Modernisierungsankündigung immer auch den Hinweis darauf enthalten müsse, dass der Mieter die Möglichkeit habe, Härtefallgründe geltend zu machen. Außerdem macht der Ausschuss geltend, dass die Unterscheidung zwischen persönlichen und wirtschaftlichen Härtefallgründen im Hinblick auf den Zeitpunkt ihrer Geltendmachung nicht gerechtfertigt sei. Zudem sollen die im Gesetzentwurf vorgesehenen Ausnahmen von den Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung eingeschränkt werden. Schließlich wendet sich der Ausschuss gegen die vorgesehene Einführung einer außerordentlichen Kündigungsmöglichkeit des Vermieters für den

Fall, dass der Mieter mit der Kautionszahlung in Verzug gerät.

Der **Rechtsausschuss**, der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** und der **Finanzausschuss** fordern zudem eine Anpassung der allgemeinen Mieterhöhungsregelung in § 558 Absatz 3 BGB. Die Obergrenze für Mieterhöhungen soll danach bei 15 Prozent innerhalb von vier Jahren liegen. Die Umlage von Modernisierungskosten auf den Mieter soll von elf auf neun Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten abgesenkt werden.

Eine weitere Forderung des **Rechtsausschusses** betrifft das Instrument der Sicherungsanordnung. Der Ausschuss wendet sich gegen die Einführung dieses neuartigen Sicherungsinstruments. Besonders kritisch wird gesehen, dass das Gericht bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung auf Antrag des Klägers Ordnungsgeld bzw. Ordnungshaft festsetzen kann. Der **Finanzausschuss** hingegen bittet lediglich darum, im weiteren Verfahren eine Gebührenregelung für die Sicherungsanordnung vorzusehen.

Darüber hinaus empfehlen die Ausschüsse Prüfbitten zur Förderung der Attraktivität von Contracting-Modellen und der Gewährleistung einer dauerhaften Kostenneutralität für den Mieter.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf **BR-Drucksache 313/1/12** verwiesen.

