



Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG)

Übersicht: Änderungen des Regierungsentwurfs zum geltenden Recht

I. Energetische Modernisierung

1. Begriff der Modernisierung

Der Modernisierungsbegriff soll in verschiedene Kategorien baulicher Veränderungen unterteilt werden:

- Energetische Modernisierung: nachhaltige Einsparungen von Endenergie oder nicht erneuerbarer Primärenergie in Bezug auf die Mietsache
- Sonstige energiesparende oder klimaschützende Modernisierungen: nachhaltige Einsparungen von nicht erneuerbarer Primärenergie oder nachhaltiger Klimaschutz auf sonstige Weise
- Nachhaltige Reduzierungen des Wasserverbrauchs
- Nachhaltige Gebrauchswerterhöhungen
- Dauerhafte Verbesserungen der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind
- Schaffung neuen Wohnraums

2. Mietminderung

Für die Dauer von drei Monaten soll eine Minderung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch außer Betracht bleiben, soweit sie aufgrund einer energetischen Modernisierung eintritt. Bei allen anderen Modernisierungen greift der Minderungsausschluss nicht. Der Ausschluss greift zudem nur bei einer Minderung der Tauglichkeit. Sollte die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch hingegen aufgehoben sein, d. h. ist die Wohnung nicht bewohnbar, bleibt es bei einer vollständigen Befreiung von den Mietzahlungen.

3. Ankündigung von Modernisierungen

Die Modernisierungsankündigung soll vereinfacht werden. Künftig soll die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierung nur noch in wesentlichen Zügen mitgeteilt werden müssen. Zudem muss die Ankündigung wie bisher den voraussichtlichen Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung umfassen. Neu ist, dass nun auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten Teil der Ankündigung sein sollen. Hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen kann der Vermieter zukünftig auf anerkannte Pauschalwerte zurückgreifen. Dadurch wird in vielen Fällen eine teure Begutachtung überflüssig.

4. Duldungspflicht

Die Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich energetischer Modernisierungen soll erweitert werden. Bei der erforderlichen Abwägung sollen neben den Interessen des Mieters, des Vermieters sowie der anderen Mieter in dem Gebäude nun auch die Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Zudem soll der Mieter nur noch einen Monat nach der Ankündigung Zeit haben, Härtegründe, die gegen die Duldung sprechen, dem Vermieter schriftlich mitzuteilen. Dies gilt sowohl für persönliche als auch für finanzielle Härtegründe. Härtegründe, die verspätet oder gar nicht mitgeteilt werden, werden nur berücksichtigt, wenn der Mieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Finanzielle Härtegründe dürfen hierbei sogar nur bis zum Beginn der Maßnahmen nachgereicht werden. Auf die Duldungspflicht haben finanzielle Härtegründe allerdings ohnehin keinerlei Auswirkungen mehr. Sie werden zukünftig nur im Rahmen einer neuen Abwägung bei der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt.

5. Modernisierungsmieterhöhung

Zukünftig sollen nicht alle Modernisierungen, die der Mieter zu dulden hat, auch zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigen. Es wird vielmehr eine zweite Abwägung der von dem Mieter vorgetragenen Härtegründe vorgenommen. Bei dieser Abwägung werden die finanziellen Härtegründe berücksichtigt. Die Interessen der anderen Mieter im Gebäude sowie die Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes spielen hier hingegen keine Rolle. Es kommt allein auf die Interessen des jeweiligen Mieters und des Vermieters an.

Bei der bisher oft streitigen Abgrenzung zwischen den Kosten der Modernisierung und den Kosten für eine ohnehin anstehende Instandhaltung, die bei einer Modernisierungsmieterhöhung nicht berücksichtigt werden dürfen, soll künftig eine Schätzung möglich sein. Auch im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung soll hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden können.

6. Modernisierungsvereinbarungen

Es soll gesetzlich fixiert werden, dass anlassbezogene Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zwischen Vermietern und Mietern wirksam geschlossen werden können.

7. Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Es soll klargestellt werden, dass bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die energetische Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums berücksichtigt werden soll, sofern sie das Marktgeschehen beeinflussen.

8. Contracting

Es soll eine gesetzliche Regelung zum Wärmecontracting für alle Mietverhältnisse geschaffen werden. Wärmecontracting soll vorliegen, wenn der Contractor eine neue Heizungs- und/oder Warmwasserbereitungsanlage installiert oder die Wärme aus einem vorhandenen Wärmenetz (Fernwärme, Nahwärmenetze oder Quartierslösungen) bezogen wird. Bei vorhandenen Anlagen mit einem Jahresnutzungsgrad von mindestens 80 Prozent soll sich das Contracting auch auf die Betriebsführung der Anlage beschränken können. Eine Umlage der Kosten soll aber nur möglich sein, wenn die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

II. Bekämpfung des Mietnomadentums

1. Kündigung wegen Verzugs mit der Kautions

Künftig soll der Verzug mit der Kautions in Höhe von zwei Monatsmieten einen wichtigen Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung darstellen.

2. Sicherungsanordnung

Auf Antrag des Vermieters soll ein Prozessgericht künftig anordnen können, dass der Mieter wegen fällig gewordener Geldforderungen (beispielsweise im laufenden Verfahren anfallenden Mietzahlungen) eine Sicherheit zu leisten hat, wenn die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und die Anordnung gerechtfertigt ist. Dem betroffenen Mieter soll die Möglichkeit eingeräumt werden, gegen die Sicherungsanordnung eine sofortige Beschwerde einzulegen. Hierfür ist eine Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung der Entscheidung vorgesehen. Das Gericht soll eine Frist bestimmen, innerhalb der der Mieter die Sicherheitsleistung nachweisen muss. Die Sicherheitsleistung soll der Höhe nach vom Gericht bestimmt werden und kann beispielsweise durch Hinterlegung von Geld oder einer Bankbürgschaft erbracht werden. Wird der Sicherungsanordnung keine Folge geleistet, soll das Gericht auf Antrag des Vermieters ein Ordnungsgeld oder ersatzweise Ordnungshaft anordnen. Sollte der Vermieter obsiegen, soll er sich aus der Sicherheitsleistung befriedigen können. Sollte der Mieter obsiegen, soll der Vermieter ihm etwaige aus der Sicherungsanordnung resultierende Schäden ersetzen müssen.

3. Räumung durch einstweiligen Verfügung

a) Räumung bei Nichtbefolgung einer Sicherungsanordnung

Die Räumung der Wohnung soll künftig durch einstweilige Verfügung angeordnet werden können, wenn einer Sicherungsanordnung nicht Folge geleistet wird.

b) Räumung gegen Dritte

Die Räumung gegen Dritte, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen begründet haben, soll künftig durch einstweilige Verfügung angeordnet werden können, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt.

4. Berliner Modell

Das sogenannte Berliner Modell der Räumung soll in das BGB aufgenommen werden. Hierbei können Vermieter an sämtlichen in der Wohnung vorhandenen Sachen ihr Vermieterpfandrecht geltend machen. So muss der Gerichtsvollzieher die Sachen nicht aus der Wohnung räumen und zwischengelagern, was erhebliche Kosten verursachen kann. Der Gerichtsvollzieher erstellt lediglich digitale Bilder der Wohnung samt Inhalt und übergibt diese dann dem Vermieter. Der kann die Sachen in der Wohnung belassen oder anderweitig lagern. Offensichtlichen Abfall kann er beseitigen und die brauchbaren Sachen später verwerten, indem er sie beispielsweise versteigern lässt.

III. Münchener Modell

Der Kündigungsausschluss des § 577a BGB soll auf das sogenannte Münchener Modell ausgeweitet werden. Hierbei kaufen mehrere nicht miteinander verwandte Erwerber gemeinsam ein Mehrfamilienhaus, um dieses später gemeinsam zu bewohnen. Durch die Rechtsänderung soll in diesen Fällen eine Eigenbedarfskündigung erst nach frühestens 3 oder spätestens 10 Jahren nach Kauf der Immobilie möglich sein.