

## **Mietrechtsänderungsgesetz: Bundeskabinett verabschiedet Vorschlag zur Novellierung des Mietrechts**

Das Bundeskabinett hat am 23. Mai 2012 den Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform (Mietrechtsänderungsgesetz) beschlossen.

### **Einige der wichtigsten Eckpunkte des Gesetzentwurfs sind:**

1. Die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (bisher: § 554 BGB) werden reformiert. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der "energetischen Modernisierung". Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache beitragen, etwa den Einsatz von Solartechnik für die Warmwasserbereitung. Rein klimaschützende Maßnahmen oder Maßnahmen wie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom der Vermieter in das öffentliche Stromnetz einspeist, muss der Mieter zwar dulden. Sie berechtigen aber nicht zur Mieterhöhung.
2. Energetische Modernisierungen sollen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung (§ 536 BGB) führen. Ist etwa eine Dämmung der Außenfassade mit Baulärm verbunden, ist für die Dauer von drei Monaten die Mietminderung wegen dieser Beeinträchtigung ausgeschlossen. Ab dem vierten Monat kann eine Mietminderung wie bisher geltend gemacht werden, sofern die Baumaßnahme bis dahin nicht abgeschlossen und die Nutzung der Wohnung weiter beeinträchtigt ist. Der vorübergehende Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen. Bei anderen Modernisierungen bleibt es beim unbeschränkten Minderungsrecht.
3. Bei dem Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit jährlich maximal 11 % auf die Miete umgelegt werden können, wird das geltende Recht nicht verändert (§ 559 BGB). Die Umlagemöglichkeit gilt auch für die energetische Modernisierung.
4. Die so genannte Härtefallprüfung wird in das spätere Mieterhöhungsverfahren verlagert, damit die Modernisierung zunächst ohne Verzögerungen realisiert werden kann. Beruft sich also ein Mieter darauf, dass er nach seinem Einkommen eine spätere Modernisierungsumlage nicht verkraften kann, so kann der Vermieter die geplante Maßnahme dennoch durchführen.

**keine  
Mietminderung  
während der  
Bauphase**

# Info-Aktuell

5. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, um überzogene Anforderungen zu beseitigen. Der Vermieter kann sich etwa auf anerkannte Pauschalwerte berufen, um die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster zu beschreiben, die ausgetauscht werden sollen.

Weitere Änderungen bzw. Erleichterungen gibt es auch im Hinblick auf die Umlage von Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung durch Dritte (Wärmecontracting) in bestehenden Mietverhältnissen. Ferner sieht der Gesetzentwurf eine vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen gegen gekündigte Mieter vor. Erschwerungen hingegen gibt es im Bereich der Kündigung bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Hier sollen die Neuregelungen eine Umgehung des bestehenden Kündigungsschutzes bei einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbinden.

(EB)