



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz, 11015 Berlin

Fachkreise und Verbände
- nur per E-Mail –

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herrn MR Schmid
REFERAT I A 3
E-MAIL Referat-IA3@bmj.bund.de
AKTENZEICHEN 3430/2-16-11 592/2011

DATUM Berlin, 17. November 2011

BETREFF: Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)
HIER: Beteiligung der Länder, Fachkreise und Verbände

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersende ich den Referentenentwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) [Stand: 25. Oktober 2011] mit der Bitte um Kenntnisnahme und Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ich bitte Sie, Ihre Stellungnahme bis zum Ablauf des

Dienstag, den 17. Januar 2012

per E-Mail an das Bundesministerium der Justiz, Referat-IA3@bmj.bund.de zu senden.

Hintergrund:

Der übersandte Gesetzentwurf dient der Umsetzung der Vereinbarungen im Koalitionsvertrag zu mietrechtlichen Fragen und zur Bekämpfung des „Mietnomadentums“. Er setzt zudem die Maßgabe des Sofortprogramms zum Energiekonzept der Bundesregierung um, bis Ende 2011 einen Entwurf zur Regelung des Contracting vorzulegen.

1. Das Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird in Kapitel 1a in den §§ 555a bis 555f BGB neu geregelt. Die Vorschriften werden zugleich mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB) abgestimmt. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der "energetischen Modernisierung". Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache beitragen.
2. Energetische Modernisierungen führen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung.
3. Dem Einwand einer wirtschaftlichen Härte für den Mieter wegen der zu erwartenden Mieterhöhung nach Durchführung der Maßnahmen wird nicht mehr bei der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen Rechnung getragen, sondern im Mieterhöhungsverfahren.
4. Härtegründe sind künftig befristet geltend zu machen; es sei denn, der Mieter ist unverschuldet gehindert, die Frist zu wahren.
5. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, und zugleich wird klargestellt, welche Rechtsfolgen fehlerhafte Modernisierungsankündigungen für das Mieterhöhungsverfahren haben.
6. Im Übrigen bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können. Diese Erhöhungsgrenze gilt auch für die energetische Modernisierung.
7. Mit § 556c BGB schafft der Entwurf einen Anspruch zur Umlage von Contracting-Kosten als Betriebskosten auf den Mieter. Erforderlich ist zum einen eine Effizienzsteigerung bei der Umstellung von der Versorgung in Eigenregie auf gewerbliche Wärmelieferung, zum anderen die Kostenneutralität für den Mieter aufgrund einer vergleichenden Kostenbetrachtung. Die Regelung gilt für sämtliche Bestandsverträge. Technische Einzelheiten werden in einer neu zu schaffenden Verordnung geregelt, die als Entwurf ebenfalls mitgeteilt wird. Sie enthält auch Bestimmungen zum Wärmeliefervertrag zwischen Contractor und Vermieter.

8. Durch die Hinterlegungsanordnung nach § 302a ZPO soll der Vermieter davor geschützt werden, dass er durch die Dauer des Hauptsacheverfahrens einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, weil der Mieter am Ende nicht mehr in der Lage ist, die monatlich fällig gewordenen aber einbehaltenen Entgelte zu bezahlen. Diese Sorge trifft jeden Gläubiger wiederkehrender Leistungen, weshalb die Hinterlegungsanordnung nicht auf Mietverträge beschränkt ist.
9. Die Möglichkeit, den Auftrag zur Vollstreckung der gerichtlichen Entscheidung auf die Herausgabe der Wohnung zu beschränken, wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt (Stichwort: „Berliner Räumung“). Der Vermieter hat künftig die Möglichkeit einer auf die bloße Besitzverschaffung beschränkten Räumung als Alternative zur sog. klassischen Räumung. Die Haftung des Vermieters wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.
10. Scheitert die Räumungsvollstreckung an einer dritten, dem Vermieter bis dahin unbekannt Person, die an der Wohnung ein Besitzrecht geltend macht, gegen die sich der Vollstreckungstitel aber nicht richtet, kann ein weiterer Titel gegen diese dritte Person künftig schnell im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 940a ZPO erlangt werden.
11. Ist eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig und befolgt der Mieter eine in diesem Prozess erlassene Hinterlegungsanordnung nicht, kann der Vermieter den Mieter im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 940a ZPO aus der Wohnung zwingen.
12. Mit § 569 Absatz 2a BGB wird ein neuer Kündigungsgrund geschaffen, wonach auch bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution – wie bei Verzug mit der Mietzahlung – die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden kann.
13. Die Reform unterbindet des Weiteren die Umgehung des Kündigungsschutzes gemäß § 577a BGB bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem "Münchener Modell", nach dem ein ordentliches Kündigungsrecht bislang auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt werden kann.

Bei dem Entwurf in der Fassung vom 11. Mai 2011, der vielfach bereits vorliegt, handelte es sich um ein für die regierungsinterne Abstimmung bestimmtes Dokument. Der nunmehr versandte Entwurf vom 25. Oktober 2011 unterscheidet sich – neben eher technischen Änderungen und redaktionellen Anpassungen - von der früheren Entwurfsfassung insbesondere in folgenden Punkten:

Energetische und klimaschützende Maßnahmen (Tatbestände / Duldung / Minderungsausschluss / Mieterhöhung); insbesondere „Fotovoltaikanlagen-Fälle“:

14. Die Legaldefinitionen werden weiter ausdifferenziert (§ 555b Nr. 1 bis 7 BGB): Maßnahmen zum Energiesparen bzw. zur Energieeffizienz mit Bezug zur Mietsache erhalten nun in Nummer 1 einen eigenen Tatbestand (Beispiel: Dämmung der Gebäudehülle, Modernisierung der Heizungsanlage, Fensteraustausch).
15. Nummer 2 regelt jetzt – deutlich hiervon geschieden – sonstige energetische und klimaschützende Maßnahmen (Beispiel: Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Miethauses zur Erzeugung von Strom und Einspeisung in das allgemeine Stromnetz gegen Vergütung).
16. Dies hat Folgen für den Minderungsausschluss und die Mieterhöhung: Diese Bestimmungen (§ 536 Absatz 1a BGB und § 559 Absatz 1 BGB) sind nur für mietsachenbezogene Maßnahmen nach Nummer 1 anzuwenden. Mit anderen Worten: Maßnahmen nach Nummer 2 sind hiernach zwar vom Mieter zu dulden, führen aber nicht zum Minderungsausschluss und berechtigen nicht zur Mieterhöhung.

Prozessuale und zwangsvollstreckungsrechtliche Vorschriften:

17. Die Vorschriften wurden überarbeitet. Zu erwähnen ist insbesondere, dass die Hinterlegungsanordnung (§ 302a ZPO) weiterhin hohe Erfolgsaussicht wegen des künftig fälligen Nutzungsentgelts voraussetzt, also insbesondere keine Gegenrechte des Mieters ersichtlich sein dürfen. Diese künftigen Entgelte müssen aber nicht mehr zwingend im Wege der Klageerweiterung, sondern können auch als Klage auf künftige Leistung (§ 259 ZPO) geltend gemacht werden. Außerdem wurde zum Schutz des Mieters ein Schadensersatzanspruch vorgesehen, wenn sich die Hinterlegungsanordnung nachträglich als unrichtig erweist.

18. Wegen der zwischenzeitlichen Änderung der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien (GGO) ist nunmehr der Erfüllungsaufwand im Vorblatt und im Allgemeinen Teil der Begründung darzustellen.

Der Entwurf ist in der Bundesregierung noch nicht abgestimmt. Im Ressortkreis werden im Kontext der energetischen Gebäudesanierung neben anderen Punkten auch zwei Fragen diskutiert:

Es ist zum einen zu erwägen, ob die energetische Beschaffenheit von Wohnraum als Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete ausdrücklich in § 558 Absatz 2 BGB aufgenommen werden soll, um Anreize für Investitionen in energetische Modernisierungen zu setzen. Dies wird auch unter dem Stichwort „ökologischer Mietspiegel“ diskutiert.

Zum anderen ist zu prüfen, ob mit der Zulässigkeit der Umlage von Kosten für das Betriebsführungs-Contracting im Rahmen von § 556c BGB-RefE klimaschutzrelevante Effizienzgewinne erzielt werden können oder ob hierfür Effizienzsteigerungen nötig sind, die mit einer Erneuerung des Wärmeerzeugers vergleichbar sind.

Sie erhalten Gelegenheit, auch hierzu Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schmid