



An die
Landesinnungsmeister
Geschäftsstellen unserer Landesverbände

Köln, den 3. Juni 2011
UM-mo

Rundschreiben Nr.: 055/2011

Bereich: V. Recht
4. Steuer- und Wirtschaftsrecht

Gesetzentwurf zum Mietrecht – Energetische Sanierungen sollen vom Vermieter besser durchgesetzt werden können

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesjustizministerium hat im Mai 2011 einen Referentenentwurf für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vorgelegt. Hintergrund ist die große Bedeutung des privaten Wohnungsmarkts in Deutschland. Von den insgesamt ca. 40 Millionen Wohnungen sind knapp 24 Millionen Mietwohnungen. Rund 61 % davon sind im Eigentum privater Kleinanbieter. Ziel des Gesetzentwurfs ist es daher, dem Vermieter die angemessene Verwertung seines Eigentums zu ermöglichen und zugleich soziale Sicherheit für den Mieter zu schaffen. Der Entwurf dient daher auch dem Ansatz, die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung im Bereich des vermieteten Wohnraums durchzusetzen.

Zur energetischen Modernisierung und Energieeffizienz des vermieteten Gebäudebestands kann neben staatlichen Fördermaßnahmen und steuerlichen Vergünstigungen auch das Mietrecht einen Beitrag leisten. Die Bundesregierung hat erkannt, dass die bestehenden Vorschriften zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter und zur anschließenden Mieterhöhung den Anforderungen nicht immer gerecht werden, die an vermieteten Wohnraum im Hinblick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz gestellt werden.

Durch die Reform wird das gesamte Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem neuen Kapitel geregelt. Die Vorschriften werden zugleich mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung abgestimmt. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der „Energetischen Modernisierung“. Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Ver-

besserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz beitragen und damit auch alle energetischen Sanierungen an Dach und Fassade. So führen energetische Modernisierungen nach dem Gesetzentwurf für die Dauer von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung in der Bauphase. Wirtschaftliche Härten wegen der zu erwartenden Mieterhöhung werden bei allen Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich im Mieterhöhungsverfahren nach der durchgeführten Modernisierung berücksichtigt. Überdies werden die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen gesenkt. Ebenso werden die Rechtsfolgen fehlerhafter Modernisierungsankündigungen für das Mieterhöhungsverfahren klargestellt. Im Ergebnis bleibt es aber bei dem Grundsatz, dass die Kosten einer Modernisierung wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich 11 % umgelegt werden können. Diese Erhöhungsgrenze gilt auch weiterhin für die energetische Modernisierung.

Außerdem sieht der Referentenentwurf eine vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen gegen gekündigte Mieter vor. Erschwerungen hingegen gibt es im Bereich der Kündigung bei Umwandlungen von Miet- und Eigentumswohnungen. Hier sollen die Neuregelungen eine Umgehung des bestehenden Kündigungsschutzes bei einer Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen unterbinden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass der Gesetzentwurf einen begrüßenswerten Ansatz darstellt, das Volumen energetischer Sanierungsmaßnahmen auch an Dach und Fassade im vermieteten Gebäudebestand zu erhöhen. Solange dies jedoch nicht mit einer erweiterten Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten auf den Mieter verbunden ist, bleibt der Anreiz für den Vermieter gering. Über den Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens werden wir berichten.

Mit freundlichen Grüßen

**Zentralverband des
Deutschen Dachdeckerhandwerks e. V.**

Ulrich Marx