

**Dr. Ximena Sejas**

Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Mietrechtsänderungsgesetz

Was Vermieter von Wohnungen und Gewerberäumen wissen müssen

Am 1. Mai 2013 tritt die Mietrechtsnovelle in Kraft. Vermietern bietet das Mietrechtsänderungsgesetz interessante Ansätze bei der Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes und Rechtssicherheit für geplante energetische Sanierungen:

Energetische Modernisierung

Das neue Recht bringt eine Verbesserung für Vermieter. Bisher war die Miete kraft Gesetzes gemindert, wenn Vermieter Häuser oder Wohnungen sanieren, um die Energieeffizienz zu erhöhen und hierdurch die Wohnqualität beeinträchtigt wurde. Dies ist jetzt anders: Während der ersten drei Monate der Sanierungsarbeiten darf die Miete überhaupt nicht gemindert werden. Dieser Minderungsausschluss gilt nur für energetische Modernisierungen; bei anderen Arbeiten, wie etwa der Modernisierung eines Bades, verbleibt es beim Minderungsrecht.

Größere Planungssicherheit für Vermieter schafft die Reform auch bei der Frage, in welchem Umfang Mieter eine Modernisierung dulden müssen. Bisher konnten Mieter gegen ihre Duldungspflicht bei

Modernisierungsmaßnahmen u.a. einwenden, dass die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte darstellt. Dieser Härtegrund der fehlenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gilt nicht mehr und wird nach neuem Recht erst im Mieterhöhungsverfahren geprüft. Für die Bauphase schafft dies größere Handlungsfreiheit für Vermieter.

Schließlich bestätigen die neuen Regelungen, dass Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen das Mietverhältnis außerordentlich mit einer Frist von drei Monaten kündigen dürfen. Dies ist besonders interessant für gewerbliche Mieter, die ein Schlupfloch für einen vorzeitigen Ausstieg aus langfristigen Mietverträgen suchen. Vermieter sind daher gut beraten, in ihren Verträgen dieses Sonderkündigungsrecht auszuschießen.

Contracting

Vermieter können nunmehr die Wärmeversorgung mit einer Ankündigungsfrist von drei Monaten auf Contracting umstellen, wenn die Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert und die Umstellung kostenneutral erfolgt. Von dieser neuen

Regelung kann in Wohnraummietverträgen nicht abgewichen werden. Dies ist bei Gewerberaummietverträgen anders, sodass vermietlerfreundliche Vereinbarungen geschaffen werden können, die Vermietern die Umstellung auf Contracting ohne besondere Voraussetzungen ermöglichen. Einzelheiten zur Kostenneutralität sollen in einer Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum geregelt werden, die am 1. Juli 2013 in Kraft tritt.

Wohnungseigentümergeinschaften sind an diese Vorgaben nicht gebunden. Vermieter von Einheiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen daher darauf achten, dass eine Umstellung beschlossen wird, die sich an den Vorgaben des Mietrechts orientiert, um eine Umlage der Contracting-Gebühren

>>

CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de

Mietrechtsänderungsgesetz

Was Vermieter von Wohnungen und Gewerberäumen wissen müssen

ren auf Mieter sicherzustellen. Die neue Vorschrift kommt ebenfalls nicht zum Zuge, wenn Einzelöfen oder Gasetagenheizungen durch einen Anschluss an Fernheizung oder Nahwärme ersetzt werden sollen.

Schutz gegen das sogenannte „Mietnomadentum“

Vermieter können zukünftig Sicherheit für Mietzahlungen verlangen. Diese neue Sicherungsanordnung sieht vor, dass bei einer Räumungs- und Zahlungsklage der Mieter eine Sicherheit für Mietforderungen leisten muss, die nach Einreichung der Klage entstanden sind. Dies soll das Risiko eines Forderungsausfalls für Vermieter verkleinern, weil sich häufig nach einer langen Prozessdauer herausstellt, dass Mieter zahlungsunfähig geworden sind. Voraussetzungen sind eine hohe Erfolgsaussicht der Zahlungsklage und besondere Nachteile für den Vermieter, welche durch die Sicherungsanordnung abgewendet werden können. Zu diesen Nachteilen gehören ein hoher Zahlungsrückstand oder eine existentielle Be-

darfssituation für den Vermieter.

Wurde eine Sicherungsanordnung erlassen und erfüllt der Mieter seine Zahlungsverpflichtung nicht, kann angeordnet werden, dass der Mieter die Wohnung räumen muss. Die Räumung durch einstweilige Verfügung – also im Eilverfahren ohne Anhörung des Mieters – war bisher nur bei konkreter Gefahr für Leib oder Leben zulässig. Diese richterliche Anordnung wird aufgrund der im Grundgesetz geschützten Unverletzlichkeit der Wohnung nur äußerst begrenzt zur Anwendung kommen.

Von deutlich größerer praktischer Relevanz ist die Kodifizierung der sog. „Berliner Räumung“. Dieser beschränkte Vollstreckungsauftrag gibt dem Vermieter das Recht, die Räumungsvollstreckung auf die Schlüsselübergabe durch den Gerichtsvollzieher zu beschränken, sodass keine Speditions- und Lagerkosten anfallen. Dies ermöglicht eine vergleichsweise schnelle und kostengünstige Räumung.

Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen

Mieter sind derzeit für einen Zeitraum von drei Jahren vor Eigenbedarfskündigungen geschützt, wenn Mietshäuser in Wohnungseigentum umgewandelt und die Wohneinheiten hiernach veräußert werden. Bisher konnte vor Ablauf dieser Frist wegen Eigenbedarf gekündigt werden, wenn eine Personengesellschaft das Gebäude gekauft hat und einzelne Mitglieder dieser Personengesellschaft von dieser eine Wohnung erworben haben und das Mietverhältnis beenden wollten (sog. „Münchener Modell“). Derartige Kündigungen vor Ablauf von drei Jahren sind zukünftig nicht möglich.

Mieterhöhung

In diesem Bereich ändert sich für Vermieter und Mieter von Wohnraum zunächst nichts. Die Kapazitätsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird von 20% auf 15% abgesenkt, wenn die Landesregierung in einer Rechtsverordnung bestimmt, dass eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen gefährdet ist. Bisher ist nicht bekannt, ob es hierfür in Bremen konkrete Planungen gibt.



CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de