

| BMJ - Gesetzentwurf Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) – Inhalt und Kritik

Verfasser: RA und Notar Uwe Bethge – RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Broder Bösenberg

Datum: Donnerstag, 28. Oktober 2010

Der Gesetzentwurf von IVD und bethgeundpartner

Ziel der [Gesetzesinitiative von Immobilienverband Deutschland IVD und bethgeundpartner](#) war die Beseitigung mietrechtlicher Hemmnisse beim Klimaschutz. Dabei ging es um die Beseitigung von

- **Paradoxien.** Dazu gehört z.B. der Umstand, dass die Substitution von Primärenergie nach geltendem Recht vom Mieter weder geduldet noch ihre Kosten umlegbar sind.
- **Ungleichgewichten bei der Lastenverteilung** zwischen Mieter und Vermieter. So dürfen bspw. Mietminderungen bei energetischer Sanierung nicht zulässig sein.
- **formalen Fallen** und bürokratischen Hemmnissen für Vermieter, die die Umsetzung energetisch wirksamer Sanierungsmaßnahmen unnötig erschweren.

Der Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Justiz

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) hat nunmehr einen [Entwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz \(MietRÄndG\)](#) vorgelegt. Dessen Regelungsziele und Eckpunkte weisen erfreuliche Parallelen und Übereinstimmungen mit dem Gesetzesvorschlag von IVD und bethgeundpartner auf. Nachfolgend fassen wir die Eckpunkte unseres Vorschlages zusammen und vergleichen sie mit dem BMJ - Entwurf:

1. Die Modernisierungsvorschriften müssen dahingehend geändert werden, dass auch die **Substitution von Primärenergie** durch eine umweltverträglichere Energiegewinnung als Modernisierung im Sinne des Mietrechts anzuerkennen ist.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Das BMJ hat dies in seinem Gesetzesvorschlag (§ 555 b Abs. 1 Ziff. 1 BGB E) im Kern aufgegriffen. Die energetische Sanierung stellt nun einen Modernisierungstatbestand dar.

Ergänzt wurde eine (uneingeschränkte) Duldungspflicht bei Maßnahmen, zu denen der Vermieter „**rechtlich verpflichtet**“ ist. Auch besteht eine Duldungspflicht bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen, zu der der Vermieter nicht „**rechtlich verpflichtet**“ ist und für die er auf eine Mieterhöhung verzichtet.

2. Mieter müssen durch einen **Verwirkungstatbestand** im Falle der nicht fristgerechten Rückkäufung zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet werden.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Auch diesen Vorschlag hat das BMJ aufgegriffen. In § 555 d Abs. 3 BGB E will es regeln, dass der Mieter Einwände im Sinne eines Härtefalls innerhalb einer Frist von 2 Monaten vorzubringen hat. Danach wäre sein Einwand verwirkt.

Allerdings soll die Verwirkung nicht greifen, wenn den Mieter **kein Verschulden** am Fristversäumnis trifft oder die **Härtefallgründe erst nach Fristablauf auftreten**. Diese beiden Einschränkungen des Verwirkungstatbestandes hatten wir nicht vorgeschlagen.

Beide Ausnahmetatbestände sollen künftig auch die Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach § 555 d BGB E noch nach Fristablauf ermöglichen (was wir ebenfalls nicht ins Gespräch gebracht haben).

3. Das Gebot des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen (**Art. 20 a GG**) muss bei Interessenabwägungen im Rahmen der Härteklausele des § 554 Abs. 2 BGB als zwingendes Abwägungskriterium berücksichtigt werden.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Das BMJ übernimmt auch dieses Kriterium im Kern in § 555 b Abs. 3 Ziff. 3 BGB E.

Allerdings bleibt das Ministerium insofern hinter unseren Forderungen zurück, als dass die zu erwartende Mieterhöhung einschließlich künftiger Betriebskosten nur dann außer Betracht bleibt, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist. Wir hatten weitergehend gefordert, dass die Mieterhöhung auch dann nicht als Härte anzusehen ist, wenn es sich um eine Maßnahme zur nachhaltigen Einsparung von Energie oder zum Zwecke eines Wechsels auf eine umweltverträglichere Energiequelle handelt.

4. Vermietern muss ein Wahlrecht zwischen einer konkreten und einer **vereinfachten Berechnung der Modernisierungsmieterhöhung** auf Grundlage von Instandsetzungspauschalen eingeräumt werden. Ergänzend ist eine vertragliche Vereinbarung mit einer Zustimmungspflicht denkbar.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Auch dieser Vorschlag findet sich im Gesetzesentwurf des BMJ wieder.

Statt der vorgeschlagenen Pauschale soll jedoch der Abzug für die Instandhaltung der Höhe nach in das **billige Ermessen** des Vermieters gestellt werden. Außerdem will das BMJ Möglichkeiten für vertragliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Mieters) eröffnen; allerdings sieht es hierbei eine Zustimmungspflicht - wie von uns vorgeschlagen - nicht vor.

5. Duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen müssen als **Mietminderungsgrund** außer Betracht bleiben.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Hier ist das BMJ hinter den IVD – und bethgeundpartner - Forderungen zurück geblieben. Ein Minderungsrecht soll nur dann ausgeschlossen sein, wenn der Vermieter zur Sanierung **rechtlich verpflichtet** ist. Solche Verpflichtungen bestehen bisher nicht, so dass die vorgeschlagene Regelung ins Leere geht. Es ist daher derzeit kein Fall denkbar, in dem das Minderungsrecht ausgeschlossen wäre.

6. Durch Modernisierungsmaßnahmen neu entstehende **Betriebskosten** müssen auf den Mieter umlegbar sein.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Eine solche Verpflichtung enthält der BMJ – Entwurf nicht. Vielmehr will es das Ministerium den Mietvertragsparteien überlassen, hierüber freiwillige Vereinbarungen zu treffen.

7. Im Rahmen von **Staffel- und Indexmietverträgen** müssen Modernisierungsmieterhöhungen ermöglicht werden.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Dieser Vorschlag wurde nicht aufgegriffen.

8. Die Vorschriften über Modernisierungsmaßnahmen und –mieterhöhungen müssen auch im gewerblichen Mietrecht Anwendung finden.

Inhalt des BMJ – Entwurfs:

Diesem Vorschlag hat das BMJ in seinen Gesetzesentwurf im Kern entsprochen.

Kritik des BMJ - Gesetzesentwurfes

Im Ergebnis ist der Entwurf des BMJ und der damit verbundene Schritt in die richtige Richtung zu begrüßen. Er leidet allerdings unter – inhaltlichen und handwerklichen – Unzulänglichkeiten und bleibt in einigen entscheidenden Punkten hinter dem vom IVD und anderen Verbänden Geforderten zurück.

Die bereits in der Presse zu findende Kritik an dem doch sehr einschränkenden Ausschluss der **Mietminderungen** nur für den Fall, dass die Modernisierungsmaßnahme auf eine gesetzliche Verpflichtung zurückgeht, ist nachvollziehbar. Möglicherweise lässt sich diese Regelung des Entwurfs jedoch mit einem redaktionellen Versehen des BMJ erklären. Von einer verpflichtenden Gebäudesanierung haben sich das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) noch kurz vor Erscheinen des BMJ - Gesetzesentwurfes in dem für die Bundesregierung erarbeiteten [Energiekonzept](#) verabschiedet (Fassung vom 28. September 2010). Danach will man lediglich „Anreize

setzen, aber keine Zwangssanierung anordnen“. Ob das BMJ hier tatsächlich bereits die EnEV 2012 mit deren möglichen künftigen Änderungen (z.B. rechtlichen Verpflichtungen) im Auge hatte, bleibt abzuwarten.

Einen erheblichen Rückschritt stellen allerdings die Regelungen zur mieterseitigen **Pflicht zur Duldung von Modernisierungen** dar. Entgegen seiner Begründung sieht der Gesetzesentwurf – im Gegensatz zum geltenden Recht, § 554 BGB – keine ausdrückliche Duldungspflicht des Mieters im Rahmen des § 555 b BGB E mehr vor. Begrüßenswert ist zunächst zwar die Ergänzung, dass nunmehr auch energetische Sanierungen ausnahmslos als Modernisierung anerkannt werden. Auch regelt § 555 b Abs. 2 BGB E ausdrücklich eine (vorbehaltslose) Duldungspflicht des Mieters für den Fall, dass der Vermieter zu Maßnahmen rechtlich verpflichtet ist oder er auf eine Mieterhöhung verzichtet. Dass bzw. ob darüber hinaus eine generelle Duldungspflicht für sonstige Modernisierungsmaßnahmen besteht, ist jedoch dem Entwurf nicht zu entnehmen. Eine solche Duldungspflicht lässt sich möglicherweise aus dem Umkehrschluss der Regelung des § 555 b Abs. 3 BGB E ableiten (danach sind Maßnahmen über den § 555 b Abs. 2 BGB E hinaus nicht zu dulden wenn der Mieter einen Härtegrund für sich reklamieren kann). Angesichts der derzeitigen klaren Regelung ist es nicht nachvollziehbar, warum eine Duldungspflicht künftig nur im Wege der Auslegung hergeleitet werden kann (zumal der Entwurf für Erhaltungsmaßnahmen – wie bisher – eine ausdrückliche Duldung vorsieht, § 555 a Abs. 1 BGB E).

Auch die nunmehr für die Verwirkung der Einwände **in die Härtefallklausel aufgenommen Ausnahmetatbestände** (kein Verschulden und später entstandene Gründe) führen zu einer neuen Rechtsunsicherheit des Vermieters. Da der Gesetzgeber dem Mieter bereits nach der derzeit geltenden Fassung des Gesetzes die Entscheidung über sein Sonderkündigungsrecht (als deutlich einschneidendere Maßnahme) ohne Ausnahme abverlangt, erscheint die nunmehr vorgeschlagene Aufweichung des Verwirkungstatbestandes nicht als sachgerecht. Der Vermieter braucht zur Durchführung kostenintensiver Modernisierungen Planungssicherheit. Diese wird ihm zusätzlich dadurch genommen, dass die Aufweichung des Verwirkungstatbestandes nach dem Gesetzesentwurf nunmehr auch im Falle eines Fristversäumnisses bei der Ausübung des **Sonderkündigungsrechts** greift.

Inkonsequent erscheint auch die Auflistung der **Gründe für einen Härtefall**. Zwar wird künftig auch der Umweltschutzgedanke in die Abwägung mit einbezogen – was zu begrüßen ist. Jedoch erfährt dieser nicht den erforderlichen Stellenwert. Nach wie vor bleibt die zu erwartende Mieterhöhung nur dann für die Gesamtabwägung außer Betracht, wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist. Für das Ziel einer Verbesserung des allgemeinen Gebäudezustandes ist dies keinesfalls ausreichend. Auch Modernisierungen zum Schutze der Umwelt, müssen einen Stellenwert einnehmen, der eine Abwägung gegenüber der zu erwartenden Mieterhöhung ausschließen. Das muss der Gesetzgeber klarstellen.

Das von IVD und bethgeundpartner vorgeschlagene **Wahlrecht** bezüglich der Berechnung des Instandhaltungsanteils an den Kosten der Modernisierungsmaßnahme gegenüber einer pauschalierten Berechnung wurde im Rahmen des Gesetzesentwurfs durch eine Ermessenregelung ersetzt. Dies stellt sicherlich eine erhebliche Vereinfachung dar, bleibt aber wegen der letztlich gerichtlich zu überprüfenden Ermessenentscheidung mit Unsicherheiten für den Vermieter behaftet.

Für die mietvertraglichen Änderungsmöglichkeiten fehlt es an einer klar definierten **Zustimmungspflicht des Mieters**. Damit bleibt es problematisch, einvernehmliche Regelungen mit einer Vielzahl von Mietern im Wege einer „Mehrheitsentscheidung“ innerhalb eines Gebäudes zu treffen.

Auch erscheint es inkonsequent, dass der Gesetzesentwurf kein Anpassungsrecht des Vermieters bezüglich ggf. neu entstehender **Betriebskosten** verbietet. Mit Blick auf die auch fortschreitende technische Entwicklung muss der Gesetzgeber in diesem Punkt eine flexible Lösung finden. Die Parteien auf freiwillige vertragliche Regelungsmöglichkeiten zu verweisen, ist nicht interessengerecht, weil der Eigentümer neue Betriebskosten allein zahlen muss während der Mieter den Nutzen daraus zieht.

Auch ist unverständlich, warum das BMJ daran festhält, bei **Staffel- und Indexmietverträge** eine Mieterhöhung nach Modernisierung weiterhin auszuschließen.