

Zu Gast bei der Bundesarbeitsgruppe Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung: Dr. Birgit Grundmann, Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz (BMJ)

## Energetische Sanierungen durch Novellierung des Mietrechts erleichtern

*„Um die Energiewende und unsere ehrgeizigen klimapolitischen Ziele zu erfüllen, müssen wir in allen Bereichen nach Energieeinsparmöglichkeiten suchen. Ein großes Potenzial liegt im Gebäudebestand. Die Erleichterung der energetischen Modernisierung im vermieteten Bestand ist deshalb ein Schwerpunkt der Mietrechtsreform“, erklärte in der jüngsten Sitzung der Bundesarbeitsgruppe Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung die Staatssekretärin des Bundesministeriums der Justiz (BMJ), Dr. Birgit Grundmann. Sie stellte die Eckpunkte des noch unveröffentlichten Entwurfs des Mietrechtsänderungsgesetzes vor und bekräftigte dabei das Ziel, das soziale Mietrecht mit einer fairen Lastenteilung zwischen Mietern und Eigentümern weiterzuentwickeln.*

Neben der Flexibilisierung der Vorschriften zur energetischen Gebäudesanierung soll ein einheitlicher Rechtsrahmen für die gewerbliche Wärme-lieferung durch Dritte (Contracting) geschaffen sowie der Mieter vor Kündigungen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besser geschützt werden. Sobald der Entwurf innerhalb der Bundesregierung abgestimmt ist, wird dieser Verbänden und Ländern zur Stellungnahme zugeleitet. Der Wirtschaftsrat wird sich dafür einsetzen, dass die Novellierung des Mietrechts spätestens bis Mitte nächsten Jahres verabschiedet wird.

### **Energetische Modernisierungen vereinfacht**

Positiv wird die gesetzliche Verankerung des Begriffs der „energetischen

Modernisierung“ bewertet. Dieser umfasst alle Maßnahmen, durch die der Wasserverbrauch reduziert, Primär- oder Endenergie eingespart, Energie effizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird. Energetische Modernisierungen sollen in der Bauphase für die Dauer von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung führen dürfen. Zudem werden die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters vereinfacht. Zur Darlegung der Energieeinsparung soll künftig bei Modernisierungsmaßnahmen und im Mieterhöhungsverlangen der Verweis auf anerkannte Pauschalwerte ausreichen.

### **Hürden für Contracting-Lösungen gesenkt**

Die Möglichkeiten der gewerblichen

Wärmelieferung für Gebäude durch spezialisierte Unternehmen werden erleichtert. Diese Regelung gilt für bestehende Verträge. Hierdurch sollen erhebliche Effizienzsteigerungen z.B. bei der Wärmeerzeugung und damit Einsparungen von Energie erreicht werden. Erforderlich ist dabei die Kostenneutralität für den Mieter, die aufgrund einer vergleichenden Kostenbetrachtung festgestellt werden soll.

### **Räumungsverfahren effizienter gestaltet**

Der Gesetzesentwurf sieht eine Verbesserung der Möglichkeiten der Räumung von Wohnungen bei Einmietbetrügern vor. Das Modell der „Berliner Räumung“, nach der Eigentümer berechtigt sind, die Wohnung in Besitz zu nehmen und das Vermieterpfandrecht auszuüben, wird gesetzlich verankert. So können hohe Transport- und Lagerkosten vermieden und der Kostenvorschuss für die Vollstreckung reduziert werden. Zudem sollen

durch eine Hinterlegungsanordnung, d.h. eine Hinterlegung der Miete beim Amtsgericht, die wirtschaftlichen Verluste der Vermieter in diesen Streitfällen minimiert werden.

### **Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gestärkt**

Mit der Mietrechtsnovelle soll die Umgehung des bestehenden Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach dem sog. „Münchener Modell“ verhindert werden. Beim „Münchener Modell“ kauft z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Mietshaus, kündigt wegen Eigenbedarfs des Gesellschafters und wandelt dann die Wohnungen in Eigentumswohnungen um. Der Mieter konnte sich bei diesem Modell nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bislang nicht auf einen verlängerten Kündigungsschutz berufen. Dies soll mit der neuen Regelung geändert werden.

### **Wirtschaftsrat fordert Nachbesserungen**

Der Vorsitzende der Arbeitsgruppe, Dr. Marc Weinstock, Geschäftsführer der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, betonte: „Die umfassende Novellierung des Mietrechts ist ein Schlüssel, um tatsächlich neue Technologien umzusetzen und Energieeffizienzen im Gebäudebestand zu heben.“ Mit dem Entwurf des Mietrechtsänderungsgesetzes sei die Bundesregierung auf einem guten Weg. Gleichwohl sind noch Nachbesserungen nötig. Der Wirtschaftsrat macht sich dafür stark, dass

- das Contracting durch die Ausdehnung auf bestehende Verträge nicht zum bürokratischen Monster wird,
- stärkere Anreize zur Ausschöpfung der Energieeffizienzpotenziale auch für Gewerberäume gesetzt werden,
- das „berechtigte Interesse“ des Vermieters für die Einholung von Auskünften über Mietinteressenten gesetzlich verankert wird.