

Reform im Mietrecht

Der Gesetzgeber plant anlässlich des fortschreitenden Klimawandels ein Gesetz, das Vermietern die Möglichkeit bietet, durch Modernisierungsmaßnahmen am und im Gebäude nachhaltig Energie einzusparen und die Kosten hierfür im Rahmen einer Mieterhöhung auf den Mieter umzulegen. In Betracht kommen z. B. der Einbau besser isolierender Fenster oder effizienterer Heizkessel, eine bessere Dämmung der Hausfassade sowie die Installation von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung.

Wichtiger Bestandteil des Gesetzesvorhabens sind die den Mieter treffende Duldungspflicht für die Modernisierungsmaßnahme und der Ausschluss einer Mietminderung für drei Monate.

Die Modernisierungsmaßnahme ist dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn schriftlich unter Angabe von Art, Umfang und Dauer der Maßnahme sowie der zu erwartenden Mieterhöhung mitzuteilen. Der Mieter kann der Modernisierung in Härtefällen widersprechen, z. B. bei Erkrankungen oder nachteiligen baulichen Folgen, wie der Verkleinerung oder dem Wegfall von Fenstern. Auch die Mieterhöhung an sich kann u. U. zu einem Härtefall führen. Unabhängig hiervon steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu.

Nach Durchführung der Modernisierung kann der Vermieter die Jahresmiete wegen der für die Wohnung aufgewendeten Kosten um 11 % dieser Kosten durch eine entsprechende Erhöhungserklärung auf die Mieter umlegen. Die erhöhte Miete wird dann mit Beginn des dritten Monats nach Zugang dieser Erklärung geschuldet. Werden gleichzeitig Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, also schadhafte Teile ausgebessert oder erneuert, sind diese Kosten herauszurechnen und nicht im Wege der Mieterhöhung umlegbar.

Das Mieterhöhungsverfahren ist insgesamt stark formalistisch und genauestens einzuhalten, um Nachteile zu vermeiden. Hier empfiehlt sich anwaltlicher Rat im Vorfeld einer Modernisierungsmaßnahme.

Stefan Schöndube
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie
Fachanwalt für Verkehrsrecht