

## **Auer Witte Thiel informieren über Mietrechtsänderungsgesetz**

AUER WITTE THIEL  
RECHTSANWÄLTE

**München – Januar 2013: Der Bundestag hat am 13.12.2012 die bereits seit längerer Zeit geplanten Mietrechtsänderungen beschlossen. Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz wird das Wohnraum-Mietrecht aktualisiert. Die Rechtsanwälte Auer Witte Thiel erläutern die wichtigsten Neuerungen.**

Der Entwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz behandelt vier Regelungskomplexe: Contracting, energetische Modernisierung, Vorgehen gegen Mietnomadentum und Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Auer Witte Thiel gehen auf die wichtigsten Punkte ein und stellen unter <http://www.auerwittethiel-mietrecht.de> weiterführende Informationen zur Verfügung.

Zum ersten Mal gibt es mit dem neuen Mietrechtsänderungsgesetz Regelungen zum Contracting, also der energiesparenden Wärmelieferung durch externe Anbieter. Zukünftig braucht der Vermieter keine Zustimmung des Mieters mehr, um auf Contracting umzusteigen – Voraussetzung ist allerdings, dass die Umstellung kostenneutral verläuft. Das bedeutet zum Beispiel, dass die Kosten für die Umstellung dann auf den Mieter übertragen werden können, wenn aufgrund des Contractings seine Heiz- und Warmwasserkosten nicht steigen. Dank des neuen Gesetzes ist die Umstellung für den Vermieter wesentlich problemloser durchzuführen, so Auer Witte Thiel.

### **Auer Witte Thiel begrüßen Neuerungen zur energetischen Modernisierung**

Ein weiterer Punkt betrifft die energetische Modernisierung vermieteteter Gebäude als Beitrag zur Energiewende. Dank der neuen Regelungen werden sowohl Vorteile als auch Lasten energetischer Modernisierungen gleichmäßig auf Mieter und Vermieter verteilt. Ein Mietminderungsanspruch kann künftig erst nach 3 Monaten geltend gemacht werden, wodurch für den Vermieter Anreize für Investitionen geschaffen werden. Wie bei allen Sanierungen kann der Vermieter auch hier laut geltendem Recht jedes Jahr bis zu 11 % der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen. Weiterhin werden Modernisierungsmaßnahmen für den Vermieter dadurch erleichtert, dass als Begründung nun ausreicht, sich auf Pauschalwerte zu berufen. Mitunter teure kostspielige Sachverständigengutachten sind nicht mehr notwendig. Auer Witte Thiel begrüßen die Neuerungen als einen wichtigen Schritt zu mehr Rechtssicherheit für modernisierungswillige Vermieter. Zudem fällt die Härtefallregelung bezüglich Unzumutbarkeit von Kostenerhöhungen in Zukunft weg – beziehungsweise wird die Härtefallprüfung in das erst später folgende Mieterhöhungsverfahren verschoben. Da der Abwägungsmaßstab nicht verschärft wird, ist der Mieter auch bei gegebenem Härtegrund vor Mieterhöhungen geschützt. Die dadurch entstandenen Verzögerungen fallen nun weg, und der Vermieter erhält wesentlich mehr Planungssicherheit.

Bei regulären Mieterhöhungen nach § 558 BGB ist zukünftig eine Herabsetzung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent vorgesehen.

### **Auer Witte Thiel informieren über Regelungen zu Mietnomadentum**

Die Reform legt darüber hinaus Maßnahmen fest, um das so genannte Mietnomadentum noch gezielter anzugehen. Vor allem Kleinvermietern kommen diese neuen Regelungen sehr zugute, erklären Auer Witte Thiel. Gerichte sind nun verpflichtet, Räumungssachen präferiert zu bearbeiten. Eine neue Sicherungsanordnung kann den Mieter verpflichten, für die Nutzungsentgelte, die bei langer Prozessdauer anfallen, eine Sicherheitsleistung zu stellen und so den Vermieter vor

finanziellen Schäden zu schützen. Bei Nichtbefolgung kann eine Eilräumung eingeleitet werden. Grundlage für die Neuregelung ist die so genannte „Berliner Räumung“. Das Modell bedeutet die Durchführung einer Räumung, ohne dass die Gegenstände in der Wohnung weggeschafft oder eingelagert werden müssen.

Weiterhin behandelt das Mietrechtsänderungsgesetz die Schließung von Lücken bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen. Die Umgehung des Schutzes vor Eigenbedarfskündigungen für drei Jahre durch das so genannte „Münchener Modell“ wird nun unterbunden. Das Münchner Modell umging den Schutz, in dem die von einer Personengesellschaft gekaufte Wohnung vor Umwandlung in Wohnungseigentum durch einen Gesellschafter wegen Eigenbedarfs gekündigt werden konnte.

Am 1. Februar 2013 wird sich der Bundesrat im zweiten Durchgang mit dem Beschluss des Deutschen Bundestages zum Mietrechtsänderungsgesetz beschäftigen.

### **Über die Kanzlei Auer Witte Thiel**

Die Spezialisierung auf Schwerpunktbereiche und der Ausbau von Kernkompetenzen in bestimmten Fachbereichen sind im anwaltlichen Dienstleistungsbereich unverzichtbar. Auer Witte Thiel ist eine wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Anwaltskanzlei und vertritt mehrere deutsche Versicherungsgesellschaften. Sitz der Kanzlei Auer Witte Thiel ist München.

### **Kontakt**

Auer Witte Thiel Rechtsanwälte

Bayerstraße 27  
80335 München

Telefon: 089/59 98 97 60  
Telefax: 089/550 38 71

E-Mail: [kontakt@auerwittethiel.de](mailto:kontakt@auerwittethiel.de)  
Web: <http://www.auerwittethiel-mietrecht.de>