

Medieninformation vom 15.10.2012

Mietrecht: Anhörung im Rechtsausschuss des Bundestages

- **BID begrüßt den Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens**
- **Energiewende kann nur gemeinsam gelingen**

Berlin – „Das Mietrechtsänderungsgesetz geht in die richtige Richtung. Die Energiewende kann nur gelingen, wenn die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht gesetzlich neu geregelt wird“, erklärte Walter Rasch, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW), zur heutigen Anhörung zum Thema Mietrecht im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages.

Notwendig sind klare gesetzliche Bestimmungen, die einen interessengerechten Ausgleich zwischen den aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen sowie dem Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter schaffen.

„Insbesondere beim so genannten Contracting brauchen wir eine unbürokratische und praktikable Lösung, wie wir sie aufgrund der Rechtsprechung für die meisten neueren Verträge ohnehin schon haben. Die vorgesehene Kostenneutralität steht diesem im Wege“, kommentierte Walter Rasch.

Um die Herausforderungen der Energiewende auch im Mietrecht alsbald angehen zu können, fordert die BID die Parlamentarier auf, das Gesetzgebungsverfahren zügig zum Abschluss zu bringen.

Die BID-Positionen im Einzelnen:

Härtefallklausel

Sehr positiv bewerten die immobilienwirtschaftlichen Verbände, dass die finanzielle Überforderung eines einzelnen Mieters nicht mehr die energetische Modernisierung insgesamt blockieren kann, da diese nur im Hinblick auf eine Sondermieterhöhung relevant ist. Die Geldtendmachung eines Härtefalls bei der Durchführung der energetischen Modernisierung hat nun erstmals in einer bestimmten Frist zu erfolgen (§ 555 d Abs. 3 BGB). „Die damit erreichte Rechtssicherheit entspricht einer langjährigen Forderung der Immobilienwirtschaft und schafft mehr Rechtssicherheit bei der energetischen Modernisierung“, fasste Rasch diese Neuregelung zusammen. „Allerdings lasse die konkrete Formulierung der Härtefallklausel zu wünschen übrig. Wir erwarten aufgrund der Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe viele Rechtsstreitigkeiten.“

Geschäftsführender Verband:

BFW Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin

www.bid.info

Ansprechpartner:

Dennis Beyer
Pressesprecher

Tel. +49 (0)30 32781 – 110

Fax +49 (0)30 32781 – 299

E-Mail: presse@bid.info

www.bid.info

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter (DDIV)

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland
IVD
Bundesverband der
Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen

Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf
Verband Geschlossene Fonds

ZIA
Zentraler Immobilien Ausschuss

Ausschluss der Mietminderung

Der Gesetzentwurf sieht einen Ausschluss der Mietminderung bei einer energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten vor. "Wir begrüßen diese Regelung in ihrer Zielrichtung ausdrücklich", so Rasch. Allerdings sei die Abgrenzung zwischen Maßnahmen der energetischen Modernisierung und solchen der Instandhaltung und Instandsetzung sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter schwierig. Damit das gesetzgeberische Ziel auch erreicht werden kann, sei hier eine praxisgerechte Vereinfachung nötig.

Contracting

Beim Thema Contracting sind deutliche Nachbesserungen des Entwurfs notwendig. "Wir sehen es kritisch, dass die geplante Regelung des Contracting mit dem Erfordernis der Kostenneutralität die bereits bestehenden, unkomplizierten Möglichkeiten der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung praktisch abgeschafft werden", so der BID-Vorsitzende. Es sei unbestritten, dass die Umstellung der Eigenversorgung des Gebäudes auf eine gewerbliche Wärmelieferung zum Klimaschutz beitrage. Daher dürften keine zusätzlichen bürokratischen Hürden in Bezug auf die Umlagefähigkeit der Wärmelieferkosten geschaffen werden.

Der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung entsprechend ist unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes je nach vereinbartem Betriebskostenrecht eine Umstellung bereits möglich. „Die Erweiterung auf das Betriebsführungs-contracting ist eine sinnvolle Maßnahme, da auch bestehende Anlagen Effizienzsteigerungspotenzial haben“, so Rasch.

Sonderkündigungsrecht

Das geplante Mietrechtsänderungsgesetz gilt vor allem für Mietverträge über Wohnraum. Über eine Verweisvorschrift finden aber einige Vorschriften aber auch Anwendung bei Mietverträgen über Gewerbe- raum. So hat beispielsweise nicht nur der Mieter einer Wohnung nach Mitteilung einer duldungspflichtigen Modernisierung ein Sonderkündigungsrecht, sondern auch der Gewerberaummieter. „Ein Sonderkündigungsrecht für den Mieter gewerblicher Flächen hemmt sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen, da der Vermieter fürchten muss, dass sein Mieter, mit dem er einen langfristigen Vertrag geschlossen hat und für den er Umbauten vorgenommen hat, den Mietvertrag innerhalb kurzer Frist kündigt. Es macht einen großen Unterschied, ob man einen Mieter verliert, der eine Wohnung gemietet hat, oder einen Mieter großer Gewerbeflächen. Hier muss der Gesetzgeber im Sinne des Klimaschutzes und der Kontinuität von Verträgen nachbessern“, appelliert Rasch.

Seite 3 von 3

nungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info.