

Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet

In seiner Pressemitteilung vom 01.02.2013 begrüßt der GdW, dass das Mietrechtsänderungsgesetz den Bundesrat passiert hat und damit endlich eine fast zwei Jahre dauernde Diskussion über eine Neufassung des Mietrechts beendet ist. Der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Axel Gedaschko erklärte, dass das verabschiedete Gesetz der Vereinbarkeit von Klimaschutz und Mietrecht Rechnung tragen soll und an vielen Stellen auch gelungen ist.

Ungenügend sei dagegen immer noch die Regelung zum sogenannten Wärmecontracting, womit eine Chance vertan wurde, die zu deutlichen Energieeinsparungen geführt hätte in dem eine einfache durch eine komplizierte Regelung ersetzt wurde. Darüber kritisiert die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft die nun beschlossene Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 % auf nunmehr 15 % in drei Jahren für Ballungsgebiete, weil damit die Gefahr besteht, dass Vermieter weniger in den Bestand investieren.

Nicht im beschlossenen Gesetz enthalten sind die kürzlich aufgekommenen Vorschläge der SPD, den Anstieg der Neuvertragsmieten auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu begrenzen. „Wichtig ist jetzt, dass endlich Ruhe in die Debatte über das Mietrecht kommt“, so Gedaschko. „Populistische und zu kurz gedachte Vorschläge helfen weder den Mietern noch den Vermietern weiter. Forderungen nach einer Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung führen allein dazu, dass der dringend benötigte Neubau von Wohnungen ins Stocken kommt. Das wichtigste Mittel, um explodierende Mieten zu begrenzen, ist aber ein

breiteres Wohnungsangebot. Das Mietrecht ist nicht die Ursache der Wohnungsknappheit und kann auch nicht deren Lösung sein. Wir brauchen eine gezielte Förderung von Wohnungsneubau in Ballungsregionen.“

Das Mietrechtsänderungsgesetz wird im März verkündet, sodass es am 01.05.2013 in Kraft tritt. Aufgrund der noch zu verabschiedenden Verordnung wird die Vorschrift zum Contracting dann am 01.06.2013 in Kraft treten.

Wesentliche Änderungen des Mietrechtsänderungsgesetzes im Überblick

Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung

§ 536 Abs. 1a BGB-E regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer (zusammenhängenden) Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB-E dient. § 555b Nr. 1 BGB-E definiert Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Nach dieser Fassung gilt der Minderungsausschluss ausschließlich für eine energetische Modernisierung. Andere Modernisierungsmaßnahmen bleiben vom Minderungsrecht des Mieters also unberührt.

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Gemäß § 555c BGB-E hat der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Formales Erfordernis der Modernisierungsankündigung ist nunmehr, dass die Art und der voraussichtliche Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen sowie der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme mitzuteilen sind. Ist eine Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB vorgesehen, so muss ferner der Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angegeben werden.

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

Der neue § 555d BGB-E bestimmt, dass der Mieter eine Modernisierungsmaß-

nahme zu dulden hat. Nach Abs. 2 soll eine Duldungspflicht nur dann nicht bestehen, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen von Vermieter und Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Klargestellt wird, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung außer Betracht bleiben. Der Beginn einer Modernisierungsmaßnahme kann also mit dieser Begründung nicht durch den Mieter verzögert werden, bleibt aber bei einer evtl. Mieterhöhung nach § 559 BGB zu berücksichtigen.

Contracting

In § 556c BGB-E soll nunmehr die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, neu geregelt werden. Bei Umstellung von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter, können Vermieter die Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität).

Einzelheiten der Umstellungsvoraussetzungen soll eine durch die Bundesregierung zu verabschiedende Verordnung treffen.

Berücksichtigung energetischer Kriterien in ortsüblicher Vergleichsmiete

In § 558 BGB-E soll die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden. Durch diese gesetzliche Klarstellung sollen energetische Kriterien verstärkt in Mietspiegeln abgebildet werden.

Einführung regionaler Kappungsgrenzen

In § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ist nunmehr in Abs. 3 folgender Satz eingefügt worden: „Der Prozentsatz nach Satz 1 be-



trägt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren zu bestimmen.“

Mit dieser Einfügung werden die Landesregierungen ermächtigt, im Wege von Rechtsverordnungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Nur in diesen Gebieten soll die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 % in drei Jahren, und nicht, wie ansonsten nach Abs. 3 Satz 1 in § 558 BGB bestimmt, 20 % betragen. Mit dieser Neufassung ist eine Dämpfung des Anstiegs von

Bestandsmieten in entsprechend bestimmten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden beabsichtigt.

Kündigung bei Zahlungsverzug mit Sicherheitsleistung

Nach § 569 Absatz 2 BGB – E liegt ein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung auch dann vor, wenn der Mieter mit Zahlung der Kautions in Höhe der zweifachen Monatsmiete in Verzug ist.

Berliner Räumung

Mit dem neu eingefügten § 885a ZPO-E soll die in der Praxis bewährte so genannte „Berliner Räumung“ auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden. Bei der „Berliner Räumung“ beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzbeschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieter-Pfandrecht geltend.

Räumung von Wohnraum

Gem. § 940 a ZPO – E darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat. Die Vorschrift soll verhindern, dass derjenige Mieter sich einer rechtskräftigen Räumung seiner Wohnung dadurch entzieht, indem er einem Dritten die Wohnung überlässt. Per Einstweiliger Verfügung kann sich die Räumung auch gegen den Dritten wenden, ohne dass es einer umfangreichen Verhandlung bedarf.

Ulla Schmidt

Referentin Recht/Justiziarin, vtw.

Quelle: Pressemitteilung des GdW vom 01.02.2013

Aktuelle Entwicklungen im Bereich des Steuerrechts

Der Deutsche Bundestag hat sich in seiner Sitzung am 17.01.2013 unter anderem mit den Beschlussempfehlungen des Vermittlungsausschusses zum Jahressteuergesetz 2013 und zum Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts vom 12.12.2012 befasst.

Jahressteuergesetz 2013 (JStG 2013)

Der Deutsche Bundestag hat die Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses zum Jahressteuergesetz 2013 vom 12.12.2012 abgelehnt. Deshalb stand das JStG 2013 im Bundesrat unverändert, d. h. in der Fassung vom 25.10.2012, zur Abstimmung und bedurfte dessen Zustimmung. Erwartungsgemäß hat der Bundesrat erneut seine Zustimmung versagt. Somit ist das JStG 2013 gescheitert.

Es tritt auch die in den Schulungen beschriebene Verkürzung der Aufbewahrungsfristen nicht in Kraft und es bleibt bei der bisherigen Frist von 10 Jahren.

Von Seiten der Bundesregierung/des BMF gibt es bereits Äußerungen dahingehend, dass die (unstrittigen) Änderungsvorhaben aus dem JStG 2013 an andere Gesetzesvorhaben angedockt oder als neuer Gesetzesvorschlag wieder vorgelegt werden sollen.

Bereits im Vorfeld der Befassung des Deutschen Bundestages mit der Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses hatte das BMF mit Schreiben vom 28.12.2012 die §§ 43 bis 45 d EStG in der Fassung entsprechend Gesetzesbeschluss zum JStG 2013 vom 25.10.2012 für ab dem 01.01.2013 als anwendbar erklärt (Stichwort: Kein Kapitalertragsteuerabzug bei Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften an natürliche Personen, wenn eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorgelegt wird).

Mit dem JStG 2013 sollte auch der Start des Verfahrens zum automatischen Kirchensteuerabzug um ein Jahr von 2014 auf 2015 verschoben werden. Diese Verschiebung wäre mit Scheitern des JStG 2013 hinfällig. Aber: Von Seiten des Bundeszentralamts für Steuern ist zu vernehmen (noch inoffiziell), dass der ursprünglich vorgesehene Starttermin 2014 nicht gehalten werden könne. Wir bemühen uns in dieser Sache auch um eine offizielle Auskunft des BMF und werden Sie schnellstmöglich informieren.

Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts

Der Deutsche Bundestag hatte am 17.01.2013 die Beschlussempfehlung des

Vermittlungsausschusses zum Gesetz zur Änderung und Vereinfachung der Unternehmensbesteuerung und des steuerlichen Reisekostenrechts angenommen. Am 01.02.2013 hat nunmehr auch der Bundesrat dem Gesetz zugestimmt.

Erleichterungen bei der Rechnungslegung für Kleinstkapitalgesellschaften (MicroBilG) treten in Kraft

Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz über Erleichterungen für Kleinstkapitalgesellschaften bei der Rechnungslegung (Kleinstkapitalgesellschaften-Bilanzrechtsänderungsgesetz – MicroBilG) verabschiedet. Das Gesetz setzt die EU-Richtlinie 2012/6/EU über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen hinsichtlich Kleinstbetrieben (Micro-Richtlinie) in deutsches Recht um. Das Gesetz wurde am 27.12.2012 im Bundesgesetzblatt verkündet. Betroffen sind so genannte Kleinstkapitalgesellschaften, d.h. nicht kapitalmarktorientierte Unternehmen, die an zwei aufeinanderfolgenden Abschlussstichtagen zwei der drei nachfolgenden Merkmale nicht überschreiten:

- 350.000 Euro Bilanzsumme,
- 700.000 Euro Umsatzerlöse und
- zehn Arbeitnehmer im Jahresdurchschnitt.