

Recht der Mietzinsminderung

In der Bevölkerung wird teilweise die falsche Auffassung vertreten, dass durch das Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG vom 13.12.2012 der Mieter zukünftig zumindest für einen Zeitraum von 3 Monaten nicht mehr berechtigt sein soll, von seinem Recht auf Mietzinsminderung Gebrauch zu machen. Diese verbreitete Auffassung in der Bevölkerung ist falsch.

Das Mietrechtsänderungsgesetz – Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln ergänzt die bisherige Bestimmung des § 536 BGB. Es wird neu eingeführt die Bestimmung des § 536 Abs. 1 a BGB mit folgendem Wortlaut: ***Für die Dauer von 3 Monaten bleibt eine Mietminderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nr. 1 BGB dient.***

Die neue Regelung des § 555 b Nr. 1 betrifft Modernisierungsmaßnahmen, die bauliche Veränderungen sind und durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Es ist insofern klar und eindeutig, dass nur bei derartigen, Endenergie nachhaltig einsparenden Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters der Mieter für die Dauer von 3 Monaten an einer Mietzinsminderung gehindert ist.

Die gesetzliche Änderung gilt daher nicht bei einem Mangel an der Mietsache, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt. Hier verbleibt es bei der bisherigen gesetzlichen Regelung und damit bei der Möglichkeit für den Mieter, neben der Notwendigkeit den Mangel anzuzeigen und seine Beseitigung zu fordern, auch den Mietzins zu mindern (in angemessener Höhe).

Ute Malinowski
Rechtsanwältin

Erstellungsdatum: **03.05.2013**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.