

## Rechtsanwälte

Gerhart-Hauptmann-Straße 6  
99096 Erfurt  
Telefon: (0361) 43 05 63 7

E-Mail: [recht@raberundcoll.de](mailto:recht@raberundcoll.de)  
Telefax: (0361) 43 05 63 99

[www.raberundcoll.de](http://www.raberundcoll.de)

## 5/2013



## Die Mietrechtsreform 2013

Mit Wirkung zum 01.05.2013 und 01.07.2013 wurde das deutsche Mietrecht in einigen Teilbereichen geändert.

Schwerpunkte wurden bei der energetischen Modernisierung, Änderungen im Betriebskostenrecht sowie den Themen Mieterhöhung, der Kündigung in der Wohnraummiete, dem Mietprozess sowie der Räumungsvollstreckung gesetzt.

Diese INFO-Post soll Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Änderungen verschaffen.



QUALITÄT DURCH  
FORTBILDUNG  
Fortbildungszertifikat der  
Bundesrechtsanwaltskammer



## 1. Regelungen zur Modernisierung im Bestand

Das Mietrechtänderungsgesetz enthält Regelungen zur Modernisierung im Bestand.

Dem Vermieter werden durch die neuen Regelungen mehr Rechte verschafft, welche die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen bzw. Modernisierungsmaßnahmen erleichtern.

### a) Erhaltungsmaßnahmen

Gemäß § 555 a Abs. 1 BGB muss der Mieter solche Maßnahmen dulden, „die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache“ erforderlich sind. Dazu muss der Vermieter die Maßnahmen jedoch rechtzeitig ankündigen.

### b) Modernisierungsmaßnahmen

Auch Modernisierungen muss der Mieter nach § 555 d Abs. 1 BGB dulden. Die zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen sind abschließend in § 555 b BGB aufgelistet.

Die aufgelisteten Tatbestände umfassen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz, Maßnahmen zur Wassereinsparung, zur Gebrauchswerterhöhung oder Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse sowie die Schaffung neuen Wohnraums.

### c) Ankündigung

Der Vermieter hat diese Arbeiten in Textform anzukündigen, § 555 c BGB, berücksichtigt werden muss hierbei

- Art und voraussichtlicher Umfang sowie
- der voraussichtliche Beginn und die Dauer der Arbeiten,
- zudem die zu erwartende Mieterhöhung bzw. die sich voraussichtlich ändernden künftigen Betriebskosten.

### d) Schranken der Duldungspflicht

Die Duldungspflicht besteht allerdings nicht schrankenlos. Sie entfällt, wenn die Maßnahme für den Mieter eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters, der anderen Mieter sowie der Belange von Energieeffizienz und Umweltschutz nicht zu rechtfertigen ist.

Folglich schreibt das Gesetz eine dreiseitige Abwägung von Vermieter-, Mieter- und Umweltbelangen vor.

Der Mieter hat die Umstände, die eine Härte bedeuten sollen, innerhalb eines Monats nach Zugang der Ankündigung der Arbeit geltend zu machen. Andernfalls ist er mit dem Vorbringen präkludiert, also ausgeschlossen.

Problematisch erscheint hierbei, dass dem Mieter auch dann der Härte-Einwand zusteht, wenn der Vermieter die vorgenommenen Maßnahmen nicht zu vertreten hat, etwa weil sie ihm öffentlich-rechtlich vorgeschrieben sind.

Begrüßenswert erscheint die Zweiteilung der Härtefallabwägung: Diese wird getrennt für die Frage der Duldung der Arbeiten bzw. die Frage der Mieterhöhung bewertet. So kann der Vermieter die Arbeiten anstoßen, ohne dass der Streit um die wirtschaftlichen Folgen zu Verzögerungen führt.



#### e) Gewährleistungsrechte

Im Bezug auf Mängel, die ihre Ursache in Modernisierungsarbeiten haben, besteht eine dreimonatige Minderungssperre. Erst nach Ablauf dieser drei Monate kann gemindert werden.

Die Abgrenzung bei der Zuordnung von Mängeln in Fällen des nicht seltenen Zusammentreffens von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen wird in der Praxis zu Problemen führen. Beispielsweise sei hier die Lärm- und Staubentwicklung genannt, welche eine eindeutige Zuordnung unmöglich macht.

#### f) Mieterhöhung

Der Vermieter kann 11 % der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen jährlich als Mieterhöhung auf die Mieter umlegen, § 559 Abs. 1 BGB. Hiervon ausgeschlossen sind Mieterhöhungen für energetische Sanierungen, wie z. B. Photovoltaikanlagen.

Erst im Rahmen der Mieterhöhung werden die finanziellen Härten auf Seiten des Mieters berücksichtigt. Sie können der Erhöhung im Einzelfall entgegenstehen.

## **2. Betriebskosten**

Grundsätzlich hat der Vermieter ein Wahlrecht, ob er die Heizung selbst betreibt und die Brennstoff- und Betriebskosten auf den Mieter umgelegt oder sich im Rahmen des sog. „Contracting“ die Wärme liefern lässt und die Wärmelieferungskosten umgelegt.

Regelungen für den Übergang vom Eigenbetrieb der Heizung zum Contracting enthält § 556 c BGB.

Demnach muss die Wärmelieferung im Rahmen des Contracting effizienter sein als die alte Heizungsanlage und darf den Mieter nach dem Gebot der Kostenneutralität zumindest im Jahr der Umstellung nicht mehr kosten als die alte Heizungsanlage.

Für den Fall, dass die Voraussetzungen für eine Umstellung nicht erfüllt sind, kann der Vermieter weiterhin nur die Kosten des Heizungsbetriebs und der Brennstoffe verlangen. Diese sind fiktiv zu berechnen.

Dies führt zu einer Verschlechterung der Rechtsposition des Vermieters, da eine Kostenneutralität nur bei einer erheblichen Effizienzsteigerung zu erreichen ist. Zudem ist die Vorschrift gem. § 566 c Abs. 4 BGB unabdingbar.

### **3. Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete**

#### a) Energetische Ausstattung als Wohnwertmerkmal

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird als ergänzendes Wohnwertmerkmal für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 588 Abs. 2 Satz 1 BGB aufgenommen.

#### b) Kappungsgrenzen für Mietsteigerungen

In Reaktion auf die zunehmenden Mietsteigerungen in Ballungsgebieten wurden die Landesregierungen ermächtigt, durch befristete Rechtsverordnungen die Kappungsgrenze in Gebieten mit Wohnraummangel von 20 % auf 15 % abzusenken.

### **4. Kündigungsrecht der Wohnraummiete**

#### a) Kündigung wegen Kautionszahlungsverzugs

Gemäß § 569 a Abs. 2 a BGB besteht ein Recht des Vermieters zur Kündigung wegen Verzugs mit der Kautionszahlung, sobald der Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe eines Betrages von zwei Monatsmieten in Verzug gerät.

#### b) Abschaffung des „Münchener Modells“

Die Gesetzeslücke des so genannten „Münchener Modells“, wonach eine GbR gemeinsam ein Mehrfamilienhaus erwerben, anschließend Eigenbedarf für ihrer Gesellschafter geltend machen unter Berufung darauf die Mietverträge nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kündigen konnte, wurde mittels einer Sperrfrist von 3 Jahren geschlossen.

### **5. Beschleunigungsgebot für Räumungssachen**

Gem. § 272 Abs. 4 ZPO sind Räumungssachen nunmehr vorrangig und beschleunigt im Geschäftsgang zu bearbeiten.

### **6. Möglichkeit der Sicherungsanordnung**

Gem. § 283 a ZPO kann gegen den Mieter eine Sicherungsanordnung erlassen werden, um einen berechtigten Anspruch des Vermieters auf eine wiederkehrende Zahlung wirtschaftlich zu sichern und vor einer möglichen Insolvenz des Mieters zu schützen.

Dies stellt eine wesentliche Änderung der bisherigen Gesetzeslage dar und ergänzt die Klagen auf wiederkehrende Leistungen in §§ 258, 259 ZPO. Sie kann ausschließlich im Rahmen eines bereits anhängigen Hauptsacheverfahren beantragt und erlassen werden.

Die Sicherungsanordnung ist nur für Geldforderungen anwendbar, die aus demselben Rechtsverhältnis herrühren, wegen dessen Nichterfüllung die Räumung betrieben wird. Der Vermieter kann die Sicherungsanordnung also nicht für Geldforderungen beantragen, die aus einer anderen Vertragsbeziehung mit dem Mieter stammen, prozessual jedoch gemeinsam geltend gemacht werden.

Soweit das Gericht keine bestimmte Form der Sicherheit angeordnet hat und die Parteien keine Vereinbarung getroffen haben, kann die Sicherheit in Gestalt einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft geleistet werden. Alternativ kann der Schuldner auch Geld oder Wertpapiere (sofern diese dazu geeignet sind) hinterlegen.

Bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung kann nach § 940a Abs. 3 ZPO beantragt werden, die Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung anzuordnen.

Bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung kann nach § 940a Abs. 3 ZPO beantragt werden, die Räumung im Wege der einstweiligen Verfügung anzuordnen.

## 7. Räumung und Räumungsvollstreckung

Zahlreiche Änderungen wurden im Rahmen der Neuregelung der Räumung vorgenommen.

### a) „Klassische“ Räumung

Der Gerichtsvollzieher kann die im Zuge der Räumung entfernte Einrichtung nunmehr jedem erwachsenen Mitbewohner übergeben, der bei der Räumung anwesend ist.

Falls niemand die Einrichtung übernimmt, verkürzt sich die Einlagerungsfrist auf einen Monat. Nach Ablauf der Frist können die sonst unpfändbaren Sachen verkauft, unverkäufliche Sachen vernichtet werden.

### b) „Berliner Räumung“

Die sogenannte „Berliner Räumung“ erhielt mit § 885 a ZPO eine gesetzliche Grundlage.

Im Rahmen der „Berliner Räumung“ erklärt der Vermieter, er mache an den Gegenständen in der Wohnung sein Vermieterpfandrecht geltend. Daraufhin muss er lediglich das Schloss auswechseln. Dadurch spart der Vermieter die Kosten für Transport und Einlagerung der Einrichtung. In der Folge hat Gerichtsvollzieher nur noch den Mieter aus dem Besitz der Räume zu setzen und den Vermieter in den Besitz einzuweisen und im Vollstreckungsprotokoll durch Bildaufnahmen in elektronischer Form eine grobe Beweissicherung der gepfändeten Gegenstände vorzunehmen.

Der Vermieter kann die Gegenstände daraufhin durch den Gerichtsvollzieher versteigern lassen oder alternativ vernichten, falls die Versteigerungskosten den zu erwartenden Erlös übersteigen.

### c) Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung

Eine einstweilige Verfügung auf Räumung von Wohnraums ist nunmehr zulässig, wenn der beklagte Mieter einer Sicherungsanordnung gem. § 283 a ZPO (siehe oben) keine Folge leistet. Zudem soll die einstweilige Verfügung auf Räumung auch gegen Personen angeordnet werden können, von deren Besitz der Vermieter erst nach der letzten mündlichen Verhandlung im Räumungsprozess gegen den Mieter erfährt.

Damit wird der Grundsatz „Vollstreckung nur gegen den Titelschuldner“ zugunsten des Vermieters abgemildert.

## 8. Fazit

Die durch das Mietrechtänderungsgesetz 2013 vorgenommenen Änderungen sind der Gesamtschau eher gering. Inwiefern die komplizierten, technischen Regelungen im Zuge der Neuregelung der Frage der Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich eine energetische Sanierung befördern, bleibt abzuwarten.

Sollten Sie Rückfragen haben oder sollte Beratungsbedarf bestehen, stehe ich jederzeit zu Ihrer Verfügung.

**Rechtsanwalt Michael Offermanns**  
**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

