

Mietrechtsreform zum Mai 2013

1.) Inkrafttreten der Neuregelungen

- Die Mietrechtsreform durch das Mietrechtsreformgesetz tritt im Wesentlichen (mit Ausnahmen zum Contracting ist jetzt zum 1.07.13 in Kraft getreten) zum 01.Mai.2013 in Kraft.
- Nachfolgende Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Zivilprozessordnung wurden im Rahmen der obigen Reform geändert:

a) Regelungen von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, §§ 555a-f BGB neue Fassung (=kurz n.F)

„Schlagwortartig wird unter energetischer Sanierung und Modernisierung alles gefasst, was zu Energieeinsparung bei dem Mietobjekt beitragen soll“

aa.) Erhaltungsmaßnahmen, § 555a BGB n.F:

-> die notwendige Ankündigungspflicht des Vermieters ist nunmehr ausdrücklich in § 555a Abs.2 BGB geregelt, aber keine Änderung zu bisherigen Rechtslage gegeben.

bb.) Modernisierungsmaßnahmen, § 555b BGB n.F:

- Tatbestände nach § 555b BGB n.F neu in das BGB eingefügt.

-> Nach Nr.2 der Vorschrift ist es ausreichend, dass Einsparung von nicht erneuerbarer ***Primärenergie** oder Klimaschutz gegeben ist, ohne das konkrete Energieeinsparung für Mietobjekt vorliegt bzw. vorliegen muss. ***Anmerkung:** Der Begriff der Primärenergie berücksichtigt im Unterschied zur Endenergie nicht nur die an der Gebäudegrenze übergebene Energiemenge, sondern zusätzlich auch diejenige Energiemenge, die durch **vorgelagerte Prozesse** außerhalb des Gebäudes zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung benötigt wird. Damit ist Primärenergie verkürzt gesprochen, Endenergie zuzüglich dieses vorgelagerten Aufwandes

cc.) Modernisierungsankündigung, § 555 c BGB n.F

-> durch Angabe „in wesentlichen Zügen“ in § 555c Abs.1 S.2 Nr. BGB n.F sollen insbesondere übertriebene Anforderung der einschlägigen Mietrechtliche Rechtsprechung an die Begründung für den Vermieter korrigiert werden.

-> Angabe der aller Voraussicht nach künftigen Betriebskosten als sog. „zweite Miete“ nach § 555c Abs.1 S.2 Nr.3 BGB n.F ist neu in das BGB eingefügt worden.

dd.) Duldungspflicht bei Modernisierung, § 555d BGB n.F

-> Neu: vorgetragene Härtegründe des Mieters der von der Modernisierungsmaßnahme betroffenen Wohnung nun differenziert nach persönlichen Härte Gründen nach § 555d Abs.2 S.1 BGB und wirtschaftlichen Härtegründen i.S.d § 555d Abs.2 S.2 BGB n.F.

- Personale Härtegründe des Mieters können die Duldungspflicht aushebeln, wirtschaftliche Härtegründe dagegen werden erst im Rahmen der Mieterhöhung berücksichtigt. Beide Härtefallgründe hat der Mieter innerhalb einer Frist bis zum Ablauf des Kalendermonats nach Zugang der Modernisierungsmaßnahme vorzubringen (vgl. § 555d Abs.3 Inf.) danach wird er damit nicht mehr gehört (vgl. § 555d Abs.4 BGB n.F), es sei denn der

Vermieter hat in der Ankündigung nicht darauf hingewiesen (vgl. § 555d Abs.5 BGB n.F.

ee.) Ausschluss der Mietkürzung , § 536 Abs. 1a BGB n.F bei Modernisierung im Mietobjekt

-> Soweit durch obige Maßnahmen zur energetischen Sanierung die Tauglichkeit der Mietwohnung gemindert ist greift ein 3 monatiger Ausschluss der Mietkürzung durch den Mieter. Obacht hier ist aber eine ordnungsgemäße Modernisierung Ankündigung Voraussetzung für den Ausschluss des Minderungsrechts!

Insbesondere ist der obige Tatbestand **nur** anwendbar:

- Nur für Maßnahmen der energetischen Modernisierung gemäß § 555n Nr. 1 BGB n.F
- Kein Ausschluss der Minderungsoption bei vollständiger Aufhebung der Tauglichkeit. Streitig !
- Kein Ausschluss von sonstigen Rechten des Mieters wie beispielsweise Schadensersatz oder Aufwendungsersatz.
- Bei gemischten das heißt kombinierten Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kommt trotzdem anteilige Mietkürzung für die Erhaltungsmaßnahme in Betracht. Berechnung schwierig, weil wohl jede Modernisierung auch eine Erhaltung enthält. Ggf. durch Schätzung zu ermitteln.

ff.)Modernisierungserhöhung, § 559 BGB n.F:

-> weiter **11%** der Modernisierungskosten anteilig auf die Mieter umgelegt als jährliche Erhöhung.

-> Klarstellung in § 555 Abs.2 BGB n.F, das Kosten der Erhaltungsmaßnahme abzuziehen sind, gegebenenfalls Schätzung möglich.

-> Wirtschaftliche Härtegründe ausnahmsweise auch bei Hinweis in Modernisierungsankündigung auch nach der Ausschlussfrist von einem Kalendermonat noch geltend zu machen, wenn tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10% > als ursprünglich angekündigt, § 559 Abs.5 S.2 BGB n.F

-> Wirksamwerden der Mieterhöhung ab 3. Kalendermonat bzw. 9. Kalendermonat wie bisher.

-> Übergangsregelungen Art. 229, § 29 EGBGB, **altes Recht** anzuwenden, wenn Modernisierungsankündigung vor dem 01.05.2013 zugegangen oder soweit nicht erforderlich Modernisierungsmaßnahme vor dem 1.05.2013 begonnen.

gg.) Umstellung auf Wärmelieferung (Contracting), § 556c BGB n.F

ee.) Kautio §§ 551, 569 BGB n.F

-> Fälligkeit der Kautio nach § 551 BGB n.F bei drei gleichen Teilzahlungen neu geregelt, 1. Teilzahlung des Mieters mit Beginn des Mietverhältnisses, 2 und 3 jetzt mit darauffolgenden Mietzahlungen (also 3. Werktag des jeweiligen Kalendermonats)

-> Darüber hinaus nach § 569 Abs.2a BGB n.F neuer Kündigungstatbestand für den Vermieter in das BGB eingefügt. Kündigungstatbestand greift, wenn der Mieter in Verzug mit Kautionszahlung in Höhe von mindestens 2 Monatsnettokalmmieten ist, wobei der Tag hier mahnt! Im Gewerberaummietrecht nicht anwendbar da § 578 BGB keine direkte Verweisung in das Wohnraummietrecht

-> Heilung möglich

-> Übergangsregelungen Art. 229, § 29 BGB n.F: also fristlose Kündigung wegen Kautionsverzug mit 2 Nettokalmmieten nur bei Mietverträgen die ab dem 1.05.2013 begründet worden sind.

hh.) Kappungsgrenze §§ 558 BGB n.F

„Schlagwortartig sollen vor allem in Ballungsgebieten bspw. Bestandswohnungen in zentrale Lagen von München bis Hamburg vor **rapiden Mieterhöhungen** geschützt werden“

->Herabsetzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von Bestandswohnungen von 20% auf **15%** durch Rechtsverordnung, § 558 Abs.3 S.2 und 3 BGB n.F.

-> Hiernach können Landesregierungen kraft VO für einschlägige Wohnungsmangelgebiete die Kappungsgrenze herabsetzen. Die freie und Hansestadt Hamburg (kurz =FHH) hat davon Gebrauch gemacht. Ab dem **1.9.2013** sind Mieterhöhungen in Hamburg nur noch in einem geringeren Maße möglich als bisher. An diesem Tag tritt eine Rechtsverordnung in Kraft, die die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis von 20 Prozent auf 15 Prozent in drei Jahren absenkt. Die Verordnung gilt für die gesetzlich höchstzulässige Dauer von fünf Jahren und erfasst ganz Hamburg.

-> Geltung beansprucht die VO generell für alle Bundesländer für 5 Jahre kann aber bei Bedarf verlängert werden.

ii.) „Münchener Modell“

„Schlagwortartig soll die Umwandlung in Eigentumswohnungen bei Eigenbedarfskündigungen zukünftig erschwert und das Münchner Modell abgeschafft werden.

-> Unterbindung der Auswüchse des Münchner Modells“, Kündigungsbeschränkung, § 577a Abs.1a und 2a BGB n.F

-> Veräußerung vermieteter Wohnungen an Personengesellschaft (BGB- Gesellschaft, GBR) oder mehrere Erwerber oder zu deren Gunsten mit einem dinglichen Recht (beispielsweise Nießbrauch, Erbbaurecht, dingliches Wohn[3]recht) belastet, durch das sozialer Wohnraum entzogen werden kann, außer Erwerber gehören derselben Familie oder demselben Haushalt an.

jj.) Änderungen der ZPO

„Schlagwortartig soll der Vermieter vor Mietnormaden geschützt werden können und Sie leichter im Schnellverfahren geräumt werden können. „Säumige Mieter“ werden zukünftig mit einer gerichtlichen Sicherungsverfügung verpflichtet, einen Geldbetrag zu hinterlegen. Damit sollen vor allem „Kleinvermieter“ vor wirtschaftlichen Schaden bewahrt werden.“

-> § 283a ZPO n.F: Anordnung einer Sicherheitsleistung des Mieters bei Zahlungsrückstand mit Mieten nach dem Räumungstermin. Für Erlass ist **hohe Erfolgsaussicht** der Hauptsache erforderlich. Falls der betroffenen Mieter trotz Anordnung durch das Prozessgericht die Sicherungsleistung für die Zukunftsmieten nicht bringt, kann Vermieter **einstweilige Verfügung** auf Räumung nach §940a ZPO n.F durchsetzen. Anmerkung des Autors: Anwendungsbereich dieser Maßnahme wohl sehr eingeschränkt, weil zwingend erforderlich ist, dass durch nachfolgende „Mietausfälle“ Vermieter an den Rand der Insolvenz getrieben wird. Dies wird regelmäßig bei Großvermietern, die naturgemäß mehrere Objekte haben, nicht der Fall sein. Bei evident „schwachen Mietern“ kann Vermieter geraten werden sich eine notarielle Urkunde schon im Voraus vor Mietbeginn bestellen zu lassen, um dann ggf. bei Säumigkeit der Mieters mit rückständigen Mieten aus dieser not. Urkunde dann nach § 418 BGB i.V.m § 794 Nr. 5 die Vollstreckung aus dem Titel in das Vermögen des Mieters betreiben zu können. (=gilt nur für Gewerbemietobjekte!)

-> §§ 885, 885a ZPO n.F: Frist bei Räumungsvollstreckung wird auf 1 Monat verkürzt, „Berliner Räumung“ wird in § 885a ZPO n.F gesetzlich geregelt.

-> 940a ZPO n.F: einstweilige Verfügung auf Räumung auch bei Wohnraum, nach Absatz 2 der Vorschrift kann auch gegen dritte Personen für die kein Titel besteht geräumt werden, soweit Vermieter von Besitzerlangung durch die Dritten, den Dritten erst nach Erlangung des Räumungstitels (=Schluss der mündlichen Verhandlung) erfahren hat.