

**Das interessiert Sie!  
Neues im Mai 2013**

Mietrechtsänderungsgesetz  
(viel Lärm um (fast) nichts)

I.

Am 01.05.13 trat das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11.03.13 in Kraft.

Hauptzweck des Gesetzes ist die Unterbindung des so genannten Mietnomadentums sowie die Erleichterung von Modernisierungsmaßnahmen.

Es enthält folgende wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage:

- Erleichterung der energetischen Modernisierung
- Ermächtigung der Landesregierungen, für maximal fünf Jahre Gemeinden oder Gemeindeteile zu bestimmen, in denen die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % herabgesetzt wird
- erleichterte Kostenumlage bei gewerblicher Wärmelieferung (Contracting) nach der Maßgabe einer Wärmelieferungsverordnung
- Möglichkeit der fristlosen Kündigung auch bei Kautionsverzug
- Mieterschutz auch im Fall der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach dem sog. „Münchner Modell“
- Sicherungsanordnung in Form einer Sicherheitsleistung von nach Rechtshängigkeit fällig werdenden, wiederkehrenden Geldforderungen bei hoher Erfolgsaussicht der Räumungs- und Zahlungsklage
- gesetzliche Regelung der „Berliner Räumung“
- einstweilige Verfügung auf Räumung von Wohnraum bei Nichterfüllung der Sicherungsanordnung oder im Falle des Besitzes der Wohnung durch einen dem Vermieter nicht bekannten Dritten

II.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Änderungen eingegangen.

1. Erleichterung der energetischen Modernisierung:

§ 555b BGB definiert die Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart und das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden

Im Zuge dieser Änderung wird auch § 22 WEG geändert, als nunmehr dort auf Modernisierungsmaßnahmen entsprechend §§ 555b Ziff. 1 bis 5 BGB verwiesen wird.

Gem. § 536 Ia BGB bleibt für die Dauer von 3 Monaten eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Ziff. 1 BGB dient.

Mit Interesse wird hier abzuwarten sein, wie die Rechtsprechung mit den Fällen umgeht, in denen der Vermieter Maßnahmen gem. § 555b Ziff. 1 BGB aufteilt, in denen der Vermieter Maßnahmen gem. § 555b Ziff. 1 BGB mit anderen Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen verbindet oder Maßnahmen gem. § 555b I BGB nicht innerhalb der angemessenen Frist erledigt, sondern beispielsweise bis zu 3 Monaten ausdehnt.

Der Gesetzgeber hat die Regelungen zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die bisher in § 554 BGB geregelt waren nunmehr in den §§ 555c – 555f BGB geregelt.

Gem. § 555c I 3 ist nunmehr nicht nur die zu erwartende Mieterhöhung, sondern auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten dem Mieter mitzuteilen.

Gem. § 555c III BGB kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen. Solche befinden sich insbesondere in der Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 30.07.09.

Gem. § 555d III BGB hat der Mieter dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c BGB entspricht.

Gem. § 555d II BGB besteht eine Duldungspflicht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters, als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 IV und V BGB bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.

Gem. § 559 IV und V BGB ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Der Härteeinwand hinsichtlich der Mieterhöhung ist ausgeschlossen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Gem. § 559 V BGB sind auch diese Härtegründe innerhalb der Fristen des § 555d III – V BGB mitzuteilen. Diese Ausschlussfrist ist nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.

Gem. § 555c II BGB soll der Vermieter den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwandes nach § 555d III BGB hinweisen.

Gem. § 555f BGB können die Vertragsparteien nach Abschluss des Mietvertrages aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und die künftige Höhe der Miete.

2. Ermächtigung der Landesregierung , für maximal fünf Jahre Gemeinden oder Gemeindeteile zu bestimmen, in denen die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % herabgesetzt wird.

Gem. § 558 III BGB kann die Kappungsgrenze auf 15 % reduziert werden, 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 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens 5 Jahren bestimmt werden.

Im vorausseilenden Gehorsam hat der Freistaat Bayern bereits am 17.04.13 für die Landeshauptstadt München die Kappungsgrenze auf 15 % entsprechend dieser Regelung herabgesetzt. Die Verordnung tritt am 15.05.13 in Kraft.

Für die Vermieter bedeutet dies, dass sie nur noch in den Genuss einer 20prozentigen Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung gelangen, soweit die Mieterhöhung dem Mieter bis zum 14.05.2013 zugeht.

Eine Aufnahme in die Verordnung ist darüber hinaus möglich, wenn die Einwohnerzahl einer Gemeinde bei mindestens 50.000 Einwohnern liegt und / oder die Gemeinde der Planungsregion 14 angehört, die neben der LH München auch die umliegenden Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Landsberg am Lech, München und Starnberg umfasst. Auf der Grundlage dieser Kriterien soll zunächst jedoch eine Befragung der Gemeinden durchgeführt werden.

Auf Dauer wird im Freistaat Bayern mit weiteren Reduzierungen der Kappungsgrenzen aufgrund dieser Verordnung voraussichtlich zu rechnen sein.

### 3. Erleichterte Kostenumlage bei gewerblicher Wärmelieferung:

Gem. § 556c BGB hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

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 und Warmwasser nicht übersteigen.

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 %, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahme nach Nr. 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

Gem. § 556c II BGB hatte der Vermieter die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

Die zugrundeliegende Wärmelieferungsverordnung enthält Regelungen zur sog. Umstellungsankündigung gem. § 556c II BGB.

Diese Umstellungsankündigung muss insbesondere folgende Angaben gem. § 11 II Wärmelieferungsverordnung enthalten:

1. Zur Art der künftigen Wärmelieferung
2. Zur voraussichtlichen Effizienzverbesserung nach § 556c I 1 Nr. 1 BGB oder zur verbesserten Betriebsführung nach § 556c I 2 BGB; § 555c II BGB gilt entsprechend
3. Über den Kostenvergleich nach § 556c I Satz 1 Ziff. 2 BGB und nach den §§ 8 – 10 Wärmelieferungsverordnung einschließlich der ihm zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen
4. Zum geplanten Umstellungszeitpunkt
5. Zu den im Wärmeliefervertrag vereinbarten Preisen und den ggf. vereinbarten Preisänderungsklauseln.

Die Hauptproblematik der Umstellungsankündigung dürfte in § 11 II 3 Wärmelieferungsverordnung begründet sein. Die entsprechenden Angaben wird nur das Wärmelieferungsunternehmen machen können; insoweit unterstützt jedoch die Wärmelieferungsverordnung den Vermieter, als Inhalt des abzuschließenden Wärmelieferungsvertrages u. a. auch die zur Umstellungsvereinbarung erforderlichen Angaben gem. § 2 Wärmelieferungsverordnung sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umstellungsankündigung für den Vermieter selbst und auch für den Anwalt des Vermieters letztendlich nicht ohne Zuarbeit des Wärmelieferungsunternehmens möglich ist.

Es wird abzuwarten sein, ob die Wärmelieferungsunternehmen die entsprechenden Informationen in der gebotenen Form liefern können.

Der Vermieter sollte bei Abschluss der Wärmelieferungsverträge u. U. darauf achten, dass ihm diese zusichern, dass die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser gem. § 556c I 2 BGB nicht übersteigen.

#### 4. Kündigung wegen Verzugs mit der Kautions:

Gem. § 569 IIa BGB liegt ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 I BGB ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 III 1 BGB bedarf es nicht.

Korrespondierend mit diesem neu eingeführten außerordentlichen fristlosen Kündigungsgrund wurde § 551 II BGB um einen dritten Satz erweitert, der wie folgt lautet:

- **Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.**
- **Damit wurde der Fälligkeitszeitpunkt der weiteren Teilzahlungen der Kautions – wie im Übrigen bisher von der Rechtsprechung ohnehin angenommen – auf die erste und zweite Mietzahlung erstreckt.**

Zukünftig wird sich die Frage stellen, ob die Regelung nur für die Barkautions oder aber auch für andere Arten der Sicherheitsleistungen, wie beispielsweise Bankbürgschaft, Sparbuch, etc. gelten.

Findet § 569 IIa BGB analoge Anwendung bei Vereinbarung einer Sicherheitsleistung von lediglich bis zu zwei Nettomonatsmieten?

Die praktische Relevanz dieser Vorschrift erscheint grundsätzlich gering, als Vermieter regelmäßig entgegen § 551 II BGB die gesamte Kautions vor Mietvertragsschluss verlangen.

#### 5. Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung:

Gem. § 557a Ia BGB gilt die Kündigungsbeschränkung nach § 577a I BGB entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder
2. zugunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

#### 6. Sicherungsanordnung:

Gem. § 283a ZPO kann unter nachfolgenden Voraussetzungen eine Sicherungsanordnung ergehen:

Wird eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden, ordnet das Prozessgericht auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit

1. die Klage auf diese Forderung hohe Aussicht auf Erfolg hat und
2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich der abzuwägenden Interessen genügt deren Glaubhaftmachung.

Gem. § 283a IV BGB hat der Kläger dem Beklagten den Schaden zu ersetzen, dem dieser durch die Sicherheitsleistung entstanden ist, soweit dem Kläger nach dem Endurteil oder nach der anderweitigen Regelung einen Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung nicht zusteht.

Der aus meiner Sicht für Vermieter begrüßenswerte Ansatz einer Sicherungsanordnung wurde durch die Voraussetzungen der Sicherungsanordnung zum „stumpfen Schwert“.

Zum einen muss der Vermieter die Räumungsklage mit der Zahlungsklage verbinden. Aufgrund des Umstandes, dass die Gerichte regelmäßig keine Teilurteile erlassen, führt dies dazu, dass die Gerichte erst urteilen, wenn über den gesamten Streitgegenstand, nämlich Räumung und Zahlung entschieden wurde.

Gerade bei dem häufig vorkommenden Einwand der Mieter zur Mietminderung berechtigt zu sein, führt dies aufgrund der dann notwendig werdenden Beweisaufnahmen zu entsprechenden erheblichen zeitlichen Verzögerungen, selbst dann, wenn von vorneherein feststeht, dass die Voraussetzungen des Räumungsanspruchs mit der Zahlungsverzugskündigung vorliegen, als selbst der Mieter eine Mietminderung nicht in der Höhe behauptet oder darlegen kann, die dazu führt, dass die Zahlungsverzugskündigung unwirksam würde.

Dies ist der Grund, weshalb wir immer Räumungs- und Zahlungsklagen trennen, um ggf. rasch einen Räumungstitel zu erhalten und nicht den Erlass des Räumungstitels wegen etwaig notwendig werdender Beweiserhebungen zum Zahlungsanspruch verzögern.

Zur Erlangung der Sicherungsanordnung müsste jedoch entgegen diesem empfehlenswerten Weg nunmehr wieder der Räumungs- mit der Zahlungsklage verbunden werden.

Die Voraussetzung einer Sicherungsanordnung ist ferner, dass die Klage „hohe Aussicht auf Erfolg“ hat. Diese „hohe Erfolgsaussicht“ dürfte sich auch auf die Zahlungsklage beziehen; erfordert dies letztendlich ein vollständiges Obsiegen, sodass bei auch nur teilweise Unterliegen in der Zahlungsklage wegen geringfügig berechtigter Mietminderung eine Sicherungsanordnung nicht erlassen werden kann?

Die hohe Erfolgsaussicht liegt auch über der bislang aus anderen Gesetzen liegenden überwiegenden Erfolgsaussicht, mit dem Ergebnis, dass diese Hürde bereits sehr hoch ist.

Letztendlich dürfte eine Sicherung daran scheitern, als der Vermieter die besonderen Nachteile nicht glaubhaft machen kann; die Regelung scheitert im vorneherein für gewerbliche Vermieter aus, zudem für diejenigen Vermieter, die über ausreichendes Vermögen verfügen; letztendlich bleibt nur noch der Vermieter von ein oder zwei Wohnungen, der die Mieteinnahmen zur Bestreitung seines Lebensunterhalts benötigt.

## 7. Berliner Räumung:

Gem. § 885a ZPO kann der Vollstreckungsauftrag auf die Herausgabe von Grundstücken beschränkt werden.

Damit findet sich sog. Berliner Räumung Eingang in die Gesetzgebung, ohne dass es wie bisher eines Vermieterpfandrechts bedarf.

Gem. § 885a II ZPO hat der Gerichtsvollzieher im (Räumungs-)Protokoll die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Diese Dokumentation kann mittels Bildaufnahmen in elektronischer Form erfolgen.

Der Gläubiger (sprich Vermieter) kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich dieser Maßnahmen nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

## 8. Einstweilige Verfügung auf Räumung:

Gem. § 940a II ZPO 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 vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.

Gem. § 940a III ZPO darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung bei Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.

Gem. § 940a IV ZPO hat das Gericht den Gegner vor Erlass der Räumungsverfügung anzuhören.

Auch hier ist die Absicht des Gesetzgebers grundsätzlich zu begrüßen, die Umsetzung meiner Auffassung nach jedoch missglückt.

Zum einen stellt das Gesetz im Hinblick auf die einstweilige Verfügung darauf ab, dass der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangen darf; soweit er diese Kenntnis beispielsweise kurz vor Schluss der mündlichen Verhandlung erhält, ist er nach wie vor verpflichtet die Räumungsklage auf den Dritten zu erweitern.

Zudem ordnet das Gesetz an, dass der Gegner vor Erlass der Räumungsverfügung zu hören ist; ein geschickter Dritter wird dann den Besitz an der Wohnung aufgeben und den Mieter veranlassen einen anderweitigen Dritten in den Besitz der Wohnung zu bringen usw.

Überhaupt gar keine Regelung findet sich im Gesetz im Hinblick auf den häufig vorkommenden Fall, dass dem Vermieter der Dritte namentlich überhaupt nicht bekannt ist. In diesem Falle kann selbstverständlich auch nicht gegen ihn im Wege der einstweiligen Verfügung vorgegangen werden.

Schlimmstenfalls hat der Vermieter Auskunftsklage gegen den Mieter zu erheben, um den Namen des Dritten ausfindig zu machen. Diese Auskunftsklage einschließlich der Vollstreckung dürfte die Räumung erheblich verzögern.

Es steht nicht zu erwarten, dass die Gerichte im Wege einer analogen Anwendung des § 940a ZPO auch die Auskunftsklage durch einstweilige Verfügung zulassen. Dies stellte im Übrigen eine Vorwegnahme der Hauptsache dar, was grundsätzlich im Wege der einstweiligen Verfügung lediglich in den ausdrücklich gesetzlich geregelten Fällen möglich ist.

## III.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gesetzgeber grundsätzlich sinnvolle Regelungen im Hinblick auf die Modernisierungsmieterhöhung vorgenommen hat, jedoch die weitere Absicht der Gesetzesänderung Schutz gegen Mietnomaden verfehlt hat, als die entsprechenden gesetzlichen Instrumente entweder nicht praxisrelevant sind, wie der neu geschaffene Kündigungsgrund der Nichtzahlung der Kautions bzw. ein stumpfes Schwert darstellen, wie die Sicherungsanordnung oder aber umgangen werden können, wie die einstweilige Verfügung gegen Dritte.

Für die Vermieter wird zu beachten sein, dass sie nur noch bis einschließlich 14.05.13 (Zugang der Mieterhöhung beim Mieter) in den Genuss einer 20prozentigen Kappungsgrenze kommen können. Ich stelle daher anheim, entsprechende Mieterhöhung noch innerhalb dieser Frist auszusprechen; gerne übernehme ich dies ggf. für Sie.

Aus diesem Grunde stelle ich entsprechend der Unterüberschrift zu dieser Mandanteninformation frei nach Shakespeare fest: Viel Rauch um (fast) nichts.

Mit freundlichen Grüßen

(Volpers)  
Rechtsanwalt