

Das neue Mietrecht – wesentliche Neuregelungen und Tipps zur praktischen Umsetzung

Ralph Klinkel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Darmstadt, den 08.11.2013

- Inkrafttreten: 01.05.2013
- Übergangsvorschriften: § 29 EGBGB
- Hauptziele des Gesetzgebers: Neuordnung der Vorschriften über Erhaltung und Modernisierung sowie Bekämpfung von Mietnomaden

- Einfügung eines Kapitels 1a: „Erhaltung- und Modernisierungsmaßnahmen“, §§ 555a bis 555f BGB
- Einführung eines Minderungsausschlusses für bestimmte energetische Modernisierungen: § 536 Abs. 1a BGB
- Neufassung der Vorschriften zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen, §§ 559 bis 559b BGB

Erhaltungsmaßnahmen

- § 555a Abs. 1 BGB:
Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen)
- OLG Hamm 30.03.1993: *Eine Erneuerung ist keine Instandsetzungsmaßnahme!*
(NJW-RR 1993, 1229)
- Tipp: Ergänzende Klausel für Wohnraummietverträge: *Zu Erhaltungsmaßnahmen gehören auch Erneuerungen (zulässig gemäß § 555 Abs. 4 BGB)*
- Was ist mit Maßnahmen zur Verkehrssicherung?

Modernisierungsmaßnahmen

- § 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

- 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),*
- 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetischen Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt,*
- 3. ...*

- Zusammenfassen der Regelbeispiele aus den §§ 554, 559 BGB a.F.
- abschließende Aufzählung

Besondere Rechtsfolgen:

- es genügen bestimmte pauschale Angaben in der Ankündigung, § 555c Abs. 3 BGB
- Minderungsausschluss, § 536 Abs. 1a BGB, für drei Monate, sofern die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert wird – nicht anwendbar bei Aufhebung der Tauglichkeit (Unbewohnbarkeit)!

- Fälligkeitstellung des Duldungsanspruches
- 3 Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme in Textform so ankündigen, dass ein mit den örtlichen Gegebenheiten vertrauter Mieter versteht, wann mit welchen Maßnahmen begonnen wird und wie lange sie voraussichtlich dauern werden
- Betrag der zu erwartende Mieterhöhung und der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten (ohne Ankündigung Mieterhöhung 6 Monate später möglich, § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB)

Hinweis auf Härteeinwand, § 555c Abs. 2 BGB

- der Vermieter soll (muss!) den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwandes nach § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB hinweisen
 - Textform,
 - Frist: bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt
- andernfalls greift die Frist nicht – Ausschlusswirkung!
- Duldungsanspruch kann nicht wegen wirtschaftlicher Gründe (Mieterhöhung) verhindert werden (siehe aber § 559 Abs. 4 BGB)

- nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen
- Tipp: Die Vertragsparteien können **nach** Beginn des Mietvertrages Vereinbarungen über die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungsrechte, Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete treffen

Modernisierungsmieterhöhung, § 559 BGB

- Neufassung!
- keine Mieterhöhung bei Einsparung von Primärenergie oder positiven Einflüssen auf das Klima (§ 555b Nr. 2 BGB)
- Jahresmiete kann um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der für Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen Kosten (Schätzung) erhöht werden
- Geltendmachung und Wirkung siehe § 559b BGB (fast unverändert)

Härteabwägung, § 559 Abs. 4 BGB

- Mieter kann 25 bis 30% des Nettoeinkommens für Miete aufbringen (Rspr.)
- findet nicht statt, wenn
 - allgemein üblicher Zustand hergestellt wurde (2/3 der Haushalte im Bundesland)
 - Vermieter Maßnahme nicht zu vertreten hat (z.B.: Auflage der Bauaufsicht)
 - Einwand nach § 559 Abs. 5 i.V.m. § 555 Abs. 3 bis 5 verfristet ist, es sei denn, die tatsächliche Mieterhöhung übersteigt die angekündigte um mehr als 10%

- Kautionszahlung in 3 Monatsraten, fällig mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen (§ 551 Abs. 2 Satz 3 BGB)
- Neuverträge (Vertragsschluss ab 01.05.2013) können fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Nettomonatsmiete entspricht, § 569 Abs. 2a BGB
- Heilung wie bei Kündigung wegen Zahlungsverzuges möglich

- Ziel: Bekämpfung von Mietnomaden
- Überblick:
 - beschleunigte Bearbeitung
 - erleichterte Räumung
 - Sicherungsanordnung

§ 272 Abs. 3 ZPO: Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen

Herausgabevollstreckung, § 885 ZPO

- Grundsatz: Pfandkammer bzw. in Verwahrung nehmen
- bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht (Abfall), sollen unverzüglich vernichtet werden (§ 885 Abs. 3 ZPO)
- Verwertung und Hinterlegung des Erlöses ein Monat nach Räumung (früher: 2 Monate) oder, wenn der Schuldner die Sachen binnen einer Frist von einem Monat abfordert, ohne binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung die Kosten zu zahlen, § 885 Abs. 4 ZPO
- unpfändbare Sachen und solche, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben, § 885 Abs. 5 ZPO

- neu eingefügt: Amtliche Berliner Räumung
- Vollstreckungsauftrag wird auf die Herausgabevollstreckung gem. § 885 Abs. 1 ZPO beschränkt
- Dokumentationspflicht des Gerichtsvollziehers, § 885 Abs. 2 ZPO
- nur Überblick (digitale Fotos) – Tipp: Gläubiger sollte selbst Inventarisierung vornehmen und Gegenstände bewerten

- Gläubiger kann bewegliche Sachen wegschaffen und hat sie zu verwahren
- bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten
- Haftungsbeschränkung: Gläubiger hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten

Verwertung durch Gläubiger, § 885a Abs. 4 ZPO

- Verwertung einen Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz
- Verwertung mittels öffentlicher Versteigerung oder freihändigem Verkauf durch hierzu öffentlich ermächtigten Handelsmakler oder eine zur öffentlichen Versteigerung befugten Person nach §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 BGB
- unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben

Räumung gegen Dritte, § 940a Abs. 2 ZPO

- neu eingefügt:
*Die Räumung von Wohnraum darf 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.*
- Tipp: Mit Kündigung auffordern, alle weiteren Personen binnen 14 Tagen zu benennen. Andernfalls davon ausgehen, dass keine weiteren Personen Besitz an der Mietsache haben
- Räumungsgegner ist gemäß § 940a Abs. 4 ZPO anzuhören – Tipp: Verkürzung der Frist auf drei Tage anregen, § 127 ZPO

Sicherungsanordnung, § 283a ZPO

- neu eingefügt: Sicherheitsleistung für Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden (Klage auf künftige Leistung)
- Voraussetzungen u. a.:
 - Räumungsklage mit Zahlungsklage aus dem selben Rechtsverhältnis
 - hohe Erfolgsaussichten (vorweggenommene Beweiswürdigung – Befangenheit?)
 - Abwendung besonderer Nachteile für den Vermieter, wie Existenzgefährdung, Substanzgefährdung oder Nachmieterregress (wird voraussichtlich nur bei privatem Vermieter von ein bis zwei Wohnungen vorliegen)
- voraussichtlich aber geringe Praxisbedeutung wegen hoher Hürden

Nichterfüllung der Sicherungsanordnung

- Festsetzung von Ordnungsgeld oder Ordnungshaft auf Antrag des Klägers
- Räumung durch einstweilige Verfügung gem. § 940a Abs. 3 ZPO
- Verfügungsanspruch ist schlüssig darzulegen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ralph Klinkel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Darmstadt, den 08.11.2013