

Die geplante Reform des Mietrechts

Iris Kappler

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

1. Vorsitzende Haus & Grund Sindelfingen e.V.

Inhaltsübersicht

1. Einführung und Schwerpunkte der Reform
2. Regelungen zur energetischen Modernisierung
3. Mieterhöhung und Mietminderung
4. Fristlose Kündigung bei Kautionsverzug
5. Geltendmachung von Zahlungs- und Räumungsansprüchen
6. Zwangsäumung - „Berliner Modell“ im Gesetz

1. Einführung und Schwerpunkte

Herbst 2010	Diskussionspapier
25.10.2011	Referentenentwurf
17.01.2011	Interessenverbände geben ihre Stellungnahmen dazu ab
18.05.2011	Entwurf Bundesregierung
06.07.2011	ablehnende Stellungnahme des Bundesrats
Danach	Statistik der Universität Bielefeld zur Frage, ob und wie viele Mietnomaden es gibt

1. Einführung und Schwerpunkte

15.08.2012

Veröffentlichung Gesetzesentwurf der Bundesregierung :

„Gesetz über die energetische Modernisierung und
über die vereinfachte Durchsetzung von
Räumungstiteln – Mietrechtsänderungsgesetz“
(MietRÄndG)

1. Einführung und Schwerpunkte

- 27.09.2012 erste Lesung im Bundestag
- 15.10.2012 Expertenanhörung
- 12.12.2012 Sitzung des Rechtsausschusses mit
Beschlussfassung
zum Mietrechtsänderungsgesetz (geplant)
- 13.12.2012 2. und 3. Lesung im Bundestag
(Quelle: Tagesordnung des Bundestags)
- 14.12.2012 letzte reguläre Bundesratssitzung
des Jahres 2012
– auch zum Mietrechtsänderungsgesetz?

1. Einführung und Schwerpunkte

Sollte das Gesetz tatsächlich noch in diesem Monat verabschiedet und verkündet werden, dann tritt die Mietrechtsreform am

01.02.2013

in Kraft.

Vor kurzem schien dieser Termin bereits außer Reichweite.

2. Erleichterung der energetischen Modernisierung

Der bisher geltende § 554 BGB wird ersatzlos gestrichen. An seine Stelle treten die (neu geschaffenen)

§§ 555 a bis 555 f BGB.

Das Recht der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen soll

- übersichtlicher werden
- energetische und klimaschützende Maßnahmen dem Vermieter erleichtern

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 BGB

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

§ 555 a BGB

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 BGB

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

§ 555 a BGB

(3) Aufwendungen, die der Mieter aufgrund einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555 a BGB Erhaltungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Praxis:

Erhaltungsmaßnahmen bekommen einen eigenen Paragraphen. Es steht nicht mehr alles in einer Norm.

Die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen ist **mündlich möglich, per SMS oder per E-Mail.**

Problem: Beweislast im Prozess!!! (Daher: „Wer schreibt, bleibt.“)

Der Begriff der „Instandsetzung“ ist nach wie vor nicht definiert (ggf. Rückgriff auf das Wohnungseigentumsrecht?).

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 BGB

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie

oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.

§ 555 b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

2. durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,

3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

§ 555 b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Endenergie

-> Nutzenergie = Energiemenge, die für eine bestimmte Energiedienstleistung am Ort des Verbrauchs erforderlich ist

und

-> Energieverluste der Anlagentechnik

Primärenergie

= Endenergiemenge plus Energiemenge, die durch vorgelagerte Prozesse außerhalb des Gebäudes zur Gewinnung, Umwandlung und Verteilung benötigt wird.

-> wird eingespart, wenn Sonne, Wind, Biomasse, Holz etc. ausschließlich oder zusätzlich eingesetzt wird

Nachhaltig

= messbar und dauerhaft

§ 555 b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Nach der bisherigen Gesetzeslage ist **nur die Einsparung maßgeblich**, die beim Mieter als Endverbraucher messbar und **für seinen Geldbeutel spürbar** ankommt.

Der neu geschaffene § 555 b berücksichtigt auch solche Maßnahmen, die der **Umwelt und der Allgemeinheit** dienen:

"Modernisierungsmaßnahmen sind (auch solche) bauliche Veränderungen,
durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird."

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 Abs. 3

Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 (also Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums) hat der Vermieter dem Mieter **spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme (...) in Textform mitzuteilen.**

§ 555 c

Der Vermieter hat eine **Modernisierungsmaßnahme**

spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung).

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 Abs. 3

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 (also Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums) hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer (...) in Textform mitzuteilen.

§ 555 c

Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

- 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,**
- 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,**

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 Abs. 3

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen.

§ 555 c

Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll,

sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

§ 555 c BGB

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Worin liegt die Veränderung für den Vermieter?

„Die Art und der voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme **in wesentlichen Zügen**“ ist anzugeben. Es dürfen an die Ankündigung nach dem Willen des Gesetzgebers **keine überhöhten Anforderungen (mehr)** gestellt werden.

Nach der derzeit geltenden Rechtslage sind möglichst genaue Angaben zu machen: Aus der Formulierung in § 554 BGB „**Art sowie voraussichtlichen Umfang**“ leitet die **Rechtsprechung eine Pflicht zur genauen Bezifferung der Energieeinsparung** ab. Damit ist ein höherer Aufwand verbunden. So wird zumeist verlangt, dass beim Einbau neuer, wärmedämmender Fenster der Wärmedurchgangskoeffizient anzugeben ist (z.B. AG München, Urteil vom 26.04.2010 – 424 C 19779/09). Dieser Wert kann oft nur durch ein Sachverständigengutachten ermittelt und angegeben werden.

§ 555 c BGB

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Die Möglichkeit, auf „anerkannte Pauschalwerte“ verweisen zu können, korrigiert zwar einerseits die überzogenen Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung oder eine Modernisierungsmieterhöhung.

Aber: Welche Anforderungen sind an solche „allgemein anerkannte Werte“ zu stellen?

Im Regierungsentwurf wird hinsichtlich der „energetischen Qualität von Bauteilen“ auf die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30.07.2009 verwiesen. Das hilft nicht wirklich weiter....

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 Abs. 3

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 (also Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums) hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme (...) die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen.

§ 555 c

Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll,

sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

§ 555 c BGB

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Aber :

Die Modernisierungsankündigung muss auch Angaben enthalten über **die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten**

– und zwar unabhängig davon, ob eine Mieterhöhung nach § 559 geplant ist, soweit sich die Betriebskosten durch die geplante Maßnahme ändern.

Einfach: zusätzliche Wartungskosten beim Einbau eines Fahrstuhls.

Schwieriger: Voraussichtliche Berechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten bei Einbau einer Solarthermieanlage auf dem Dach oder einer Fußbodenheizung oder einer Holzpellettheizung.

Unklar bleibt, nach welchen Maßstäben die künftigen Energiekosten zu ermitteln sind.

§ 555 d BGB

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 554

(2) (Modernisierungs-) Maßnahmen hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen.

§ 555 d

(2) Eine Duldungspflicht nach Abs. 1 besteht 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 außer Betracht.

§ 555 d BGB

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Absolut neu:

Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes sind in die Abwägung mit einzubeziehen.

Und :

Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben für die **Durchführung** der Modernisierungsmaßnahme außer Betracht!

Die Mieterhöhung war in der Praxis der wahre Grund, weshalb im Streitfall das Bestehen einer unzumutbaren Härte eingewandt wurde, um die ganze Maßnahme zu unterbinden. Ohne Modernisierung keine Mieterhöhung....

§ 555 d BGB

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Und noch was:

Der Härteeinwand des Mieters soll in Zukunft nur bis zum Ablauf einer bestimmten Frist möglich sein, damit der Vermieter planen kann und Rechtssicherheit eintritt.

Nach bisherigem Recht **des § 554 Abs. 2** muss der Vermieter **bis zum Beginn der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen abwarten**, um zu erfahren, ob der Mieter die Maßnahme nun duldet oder nicht.

Von einer Frist steht da nämlich nichts.

§ 555 d BGB

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

§ 554

(2) (Modernisierungs-) Maßnahmen hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen.

§ 555 d

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

3. Mietminderung und Mieterhöhung

Eine Mietminderung ist nach bestehender Gesetzeslage zulässig bei allen Maßnahmen, die der Vermieter am Gebäude zur Instandsetzung, Instandhaltung oder zur Modernisierung durchgeführt hat,
- selbst wenn der Nachbar baut.

Führt der Vermieter eine energetische Modernisierung durch, hat der **Mieter künftig ein nur eingeschränktes Mietminderungsrecht.**

Versuche, ein Minderungsrecht einzuführen, wenn der Vermieter nicht energetisch modernisiert, sind (zum Glück) gescheitert.

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

§ 536 BGB

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(1a) Für die Dauer von 3 Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555 b Nummer 1 dient.

(...)

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

§ 559 (alt)

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

§ 559 (neu)

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 Nummer 1,3,4,5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Klarstellend berücksichtigt die Neufassung der Vorschrift das Herausrechnen von sog. "Sowiesokosten", die für die Instandsetzung oder Instandhaltung der Immobilie hätten aufgewandt werden müssen.

Statt detaillierter Zahlenangaben soll jetzt eine **Schätzung** genügen.

Es sollte sicherheitshalber aber auf die Schätzung eines sachverständigen Handwerkers oder Architekten zurück gegriffen werden.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

§ 559 (alt)

**(2) Sind die baulichen
Maßnahmen für mehrere
Wohnungen durchgeführt
worden, so sind die Kosten
angemessen auf die einzelnen
Wohnungen aufzuteilen.**

§ 559 (neu)

**(3) Werden
Modernisierungsmaßnahmen
für mehrere Wohnungen
durchgeführt, so sind die Kosten
angemessen auf die einzelnen
Wohnungen aufzuteilen.**

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

§ 559 (alt)

§ 559 (neu)

**(4) Die Mieterhöhung ist 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.
(...)**

(5) Umstände, die eine Härte nach Abs. 4 S. 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555 d Abs. 3 und 4 rechtzeitig mitgeteilt worden sind.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

§ 559 (alt)

§ 559 (neu)

nicht überlesen!!!

(5) Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

§ 559 b (alt)

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

§ 559 b (neu)

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

§ 555 c Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

§ 559 (alt)

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559 b (neu)

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

- 1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555 c angekündigt hat oder**
- 2. die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent übersteigt.**

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Bei der Erläuterung der Mieterhöhung darf der Vermieter, bezogen auf die Energieeinsparung, auf „anerkannte Pauschalwerte“ Bezug nehmen.

Eine unterlassene Ankündigung der Modernisierung oder eine **Ankündigung mit Mängeln** hat Auswirkungen auf den Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung wirksam werden soll. Wie bisher wird dann der Wirksamkeitszeitpunkt um 6 verschoben.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete - Einschub in bestehende Norm

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage **einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit** in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete - Einschub in bestehende Norm

Auswirkungen auf die Praxis?

Solche sind kaum zu erwarten.

Die Mietspiegelkonferenz zur Erstellung des einfachen Mietspiegels für Böblingen, Sindelfingen und Herrenberg war sich Ende 2011 weitgehend einig, dass die energetische Beschaffenheit von Bauwerken, die vor 1980 bezugsfertig erstellt wurden, für die Einordnung in den Mietspiegel innerhalb des oberen Bereichs der Spannen von Bedeutung sein wird.

Der Markt wird energetisch hinterherhinkende Immobilien wohl auch weiterhin vornehmlich über die anfallenden Betriebskosten regeln.

4. Fristlose Kündigung bei Kautionsverzug

§ 551 BGB Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

- (1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
- (2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. **Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den weiteren Mietzahlungen fällig.**

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden (...) die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im 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 Abs. 3 Satz 1 bedarf es nicht.

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Das heißt:

Zahlungsverzug mit der zweifachen Monats(kalt) miete reicht für eine fristlose Kündigung.

Bsp.: Mietbeginn 01.01.2013 - Kautionsrate beträgt 2 Monatsmieten
Fälligkeit der zweiten Kautionsrate gem. § 551
zum 05.02.2013.

Mieter zahlt Miete, aber keine Kautionsrate.

---> **fristlose Kündigung möglich**

Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung bedarf es nicht.

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Und:

Abs. 3 Nummer 2 Satz 1 (des § 569 BGB) sowie § 543 Abs. 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden. Was heißt das?

- Dass auch die fristlose Kündigung eines Zahlungsrückstandes mit der Kautionsrückzahlung unwirksam wird, wenn der Vermieter spätestens 2 Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage (vollständig) befriedigt wird - also die Kautionsrückzahlung - erhält oder eine öffentliche Stelle - z.B. Jobcenter - sich zur Befriedigung verpflichtet, § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1.
- Dass das Gleiche gilt, wenn der Vermieter vor Rechtshängigkeit der Klage die Kautionsrückzahlung vollständig vom Mieter oder dem Jobcenter erhält, § 543 Abs. 2 Satz 2.

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Klingt gut.

Aber die Regelung hat Haken.

Welche?

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Der Kündigungsgrund besteht nicht, wenn die Kautionshöhe nur in Höhe von **1 Monatsmiete** vereinbart ist.

Haben die Parteien eine Kautionshöhe von 2 Monatsmieten vereinbart, kann der Vermieter nur fristlos kündigen, wenn der Mieter **gar keine Zahlungen auf die Kautionshöhe** geleistet hat.

Was ist, wenn der Mieter **nur Teilbeträge** bezahlt? Kann man die dann mit einem bestehenden Mietrückstand zusammenrechnen?

Was ist, wenn der Mieter die **Kautionshöhe nachzahlt**, der Vermieter aber zugleich ordentlich gekündigt hat? Geht das?

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Der Kündigungsgrund besteht nicht, wenn die Kautions **nicht als Barkautions** sondern durch

- Verpfändung eines Sparbuches
- einer Bankbürgschaft
- einer Versicherungspolice

Oder doch?

Und was gilt für die Gewerberaummiete?

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Und hierauf die Antworten:

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Ich habe keine Ahnung.

Der Schöpfer des Gesetzesentwurfs auch nicht.

Aber wir können sicher sein, dass jemand die
Antworten geben wird, sofern das Gesetz am
01.02.2013 in Kraft tritt:

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Der Gesetzgeber auch nicht.

Aber wir können sicher sein, dass einer uns die
Antworten geben wird, wenn das Gesetz am
01.02.2013 in Kraft tritt:



 Willkommen beim
Bundesgerichtshof
in Karlsruhe

5. Durchsetzung von Zahlungsansprüchen

§ 283 a ZPO Sicherungsanordnung

(1) Das Prozessgericht ordnet 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 Forderungen 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.

Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht.
(...)

5. Vereinfachte Durchführung von Räumungsansprüchen

Beispielsfall:

Vermieter Bamblhuber erhebt Klage beim Amtsgericht, weil sein Mieter Hatnix mit 3 Monatsmieten (Oktober, November und Dezember) in Zahlungsverzug ist. Bamblhuber hat einen Mietvertrag des Haus- und Grundbesitzervereins verwendet.

Dass er die Miete für Januar gerne hätte, hat Bamblhuber auf seinen Weihnachtswunschzettel geschrieben und auch seinem Anwalt Schlaumeyer erzählt. Der sagt ihm, Bamblhuber **bekomme Recht**.

Schlaumeyer beantragt bei Gericht, dass der Beklagte, sein Mieter Hatnix, wegen der Mieten, die nach Rechtshängigkeit fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat.

Wird Bamblhubers Wunsch in Erfüllung gehen?

5. Vereinfachte Durchführung von Räumungsansprüchen

Das Amtsgericht **wird die Sicherheitsleistung anordnen**, weil

1. die Klage auf die Forderung - Januarrente - hohe Aussicht auf Erfolg hat, denn die Pflicht zur monatlichen Mietzahlung **steht im Vertrag** und
2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Bamblhuber gerechtfertigt ist, er als Vermieter der Gefahr ausgesetzt ist, einen Schaden zu erleiden, wenn der Mieter am Ende eines Prozesses zahlungsunfähig ist. Dies entspricht der Gesetzesbegründung zur Mietrechtsreform.

5. Vereinfachte Durchführung von Räumungsansprüchen

Beispielfall geht weiter:

Rechtsanwalt Schlaumeyer teilt dem Vermieter Bamblhuber mit, dass er Recht bekommen habe. Dem Antrag ist stattgegeben worden. Bamblhuber frohlockt.

Der Mieter macht aber das, was er immer macht.
Nichts. Er leistet die Sicherheit nicht.

Bamblhuber fragt seinen Anwalt, was er jetzt machen kann.
Der liest das Gesetz. Da steht:

§ 283 a ZPO Sicherungsanordnung

(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen. Befolgt der Beklagte die Sicherungsanordnung nicht, setzt das Gericht gegen ihn auf Antrag des Klägers ein **Ordnungsgeld** und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, **Ordnungshaft** fest. Verspricht die Anordnung des Ordnungsgeldes keinen Erfolg, kann das Gericht Ordnungshaft anordnen.

(3) Soweit der Kläger obsiegt, ist in einem Endurteil oder einer anderweitigen den Rechtsstreit beendigenden Regelung auszusprechen, dass er berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen.

Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Fall geht weiter:

Hatnix leistet keine Sicherheitsleistung.

Das Amtsgericht scheut sich, Ersatzhaft anzuordnen .

Bamblhuber versteht die Welt nicht mehr.

Wie geht der Fall aus?

§ 283a ZPO Sicherungsanordnung



Der Gesetzgeber sieht ein Happy-End vor....

Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Durch Änderung des § 940 a ZPO über die Räumung von Wohnraum

Der lautete bisher:

Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.

Diese Eilmaßnahme galt also nicht für den "Klassiker": Bei Zahlungsverzug des Mieters mit 2 Monatsmieten war Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht zu erheben mit einer wegen der Einhaltung von Ladungs- und Anhörungsfristen Mindestverfahrensdauer von 6-8 Wochen **(und das ist schnell!!!)**.

Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

§ 940 a ZPO Räumung von Wohnraum - wird wie folgt ergänzt:

(3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283 a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.

Wenn also der Mieter Hatnix weder eine Sicherungsleistung erbringt noch das Gericht Ersatzhaft anordnet, beantragt Rechtsanwalt Schlaumeyer den Erlass einer einstweiligen Verfügung gemäß § 940 a Abs. 3 ZPO. Er bekommt sie.

Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Leistet Hatnix also keine Sicherheitsleistung, dann kann er per einstweiliger Verfügung zur Räumung verpflichtet werden..

Hand auf's Herz: Glauben Sie persönlich, das geht zeitlich schneller?
Vielleicht in Hessen.....

Denn der § 940 a BGB hat einen **Absatz 4:**

In den Fällen der Absätze 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.

Entweder erhält der Gegner eine schriftliche Stellungnahmefrist oder es wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt.

Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Den Fall weitergesponnen:

Der Bamblhuber hat einen Räumungstitel gegen Hatnix. Als er anlässlich des Räumungstermins zusammen mit dem Gerichtsvollzieher an die Tür klopft, wird ihm geöffnet. Ein freundliches Gesicht lächelt ihm entgegen. Nach anfänglichen Schwierigkeiten findet er heraus, dass das freundliche Gesicht zu einer Dame aus Brasilien gehört, die in fließendem Deutsch mitteilt, Hatnix habe ihr nach einem netten Abend einen Untermietvertrag angeboten. Und zufällig habe sie den in deutscher Sprache verfassten Vertrag schon vor Monaten unterschrieben, den sie dem Gerichtsvollzieher präsentiert.

Was macht der Gerichtsvollzieher nach derzeit geltendem Recht?

Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Der Gerichtsvollzieher rückt unverrichteter Dinge ab.

Warum?

Die Brasilianerin steht nicht im Räumungstitel, also nicht im Urteil. Gegen sie besteht kein Räumungsanspruch. Damit nutzt Hatnix die Wohnung faktisch weiter.

Bamblhuber müsste erneut Klage erheben, diesmal gegen die brasilianische Untermieterin.

Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

§ 940 a ZPO Räumung von Wohnraum - wird wie folgt ergänzt:

(3) Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor, so darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.

Nach der Änderung des Mietrechts würde die Dame aus Brasilien also mitgeräumt, ohne dass es einer erneuten Klageerhebung bedarf .

6. Zwangsräumung - „Berliner Modell“ im Gesetz

Die "klassische Zwangsräumung" verläuft üblicherweise so, dass der Gerichtsvollzieher einen Räumungsvorschuss vom Gläubiger verlangt

- rund 1.500 € pro Zimmer - und eine Spedition für die Abtransport der Möbel und deren Einlagerung beauftragt.

Am Tag der Zwangsräumung bricht er mit dem Schlosser das Schloss auf, tauscht es aus, setzt den Mieter aus der Wohnung. Die Spedition räumt die Wohnung und lagert das geräumte Gut für 2 Monate ein. Verwertbares wird versteigert, der Rest entsorgt.

Kosten einer Zwangsräumung durchschnittlich für eine Drei-Zimmer-Wohnung: 4.500,00 €.

6. Zwangsräumung - „Berliner Modell“ im Gesetz

Die Praxis der sog. "**Berliner Räumung**" soll auf gesetzliche Grundlagen gestellt werden. Bei der Berliner Räumung beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend.

Das heißt: Aus Kostengründen werden nur die Schlösser in Anwesenheit des Gerichtsvollziehers ausgetauscht. Ist der Mieter ausnahmsweise noch in der Wohnung, wird er der Wohnung verwiesen. Seine Möbel kann er binnen 2 Monaten abholen gegen Zahlung auf die Schuld. Faktisch räumt der Vermieter die Wohnung auf eigene Kosten und entsorgt alles, da sowieso nichts von Wert in der Wohnung eines Mieters verblieben ist, der in Zahlungsverzug war.

§ 885 a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag

(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Abs. 1 beschränkt werden . → „Berliner Räumung“

(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem (Vollstreckungs-)Protokoll (§ 762) die **frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren**, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.

(3) Der Gläubiger 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 der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

§ 885 a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag

(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer **Frist von einem Monat** nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. (...) Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.

(...)

§ 885 a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag

Der Vermieter hat künftig **die Wahl** zwischen der "klassischen" Räumungsvollstreckung und dem eben dargestellten beschränkten Vollstreckungsauftrag, der „Berliner Räumung“.

Der Gerichtsvollzieher dokumentiert, was in der Wohnung gelassen wurde, durch Bildaufzeichnung. In Schubladen und Schränke muss er nicht schauen.

Der Vermieter kann den Verwahrungsort definieren: In der Wohnung lassen, in einer Garage, Lagerhalle etc.

Fazit

Die Zukunft wird zeigen, ob die Gesetzesänderung Erleichterungen und Verbesserungen bringen wird.

Der Gesetzesentwurf lässt viele Fragen ungerregelt. Diese wird die Rechtsprechung beantworten.

Anders als die Gesetzesreform, die zum 01.09.2001 in Kraft trat, hat dieser Entwurf nicht mehr den Anspruch, das Gesetz für den Bürger einfacher handhabbar und verständlicher zu machen.

Fazit

Das ist auch nicht nötig. Sie haben ja uns.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haus- und Grundbesitzerverein Sindelfingen e.V.
Böblinger Str. 1
71065 Sindelfingen
[www. hg-sindelfingen.de](http://www.hg-sindelfingen.de)

§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Der Mieter hat **Maßnahmen zu dulden**, die zur **Erhaltung der Mietsache** erforderlich sind.
- (2) Maßnahmen zur **Verbesserung der Mietsache**, zur **Einsparung von Energie oder Wasser** oder zur **Schaffung neuen Wohnraums** hat der Mieter **zu dulden**. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts **eine Härte** bedeuten würde, die **auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters** und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die **zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte** anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen **Zustand** versetzt wird, wie **er allgemein üblich** ist.

§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(3) Bei **Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1** hat der Vermieter dem Mieter spätestens **drei Monate vor Beginn der Maßnahme** deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555 a BGB Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) **Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen**, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) Aufwendungen, die der Mieter aufgrund einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555 b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die **Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie** nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das **Klima nachhaltig geschützt** wird,
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,
6. die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder durch die **neuer Wohnraum geschaffen** wird.

§ 555 c BGB

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Der Vermieter hat eine Modernisierungsmaßnahme **spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen** (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:
1. die **Art** und den voraussichtlichen **Umfang** der Modernisierungsmaßnahme **in wesentlichen Zügen**,
 2. **den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer** der Modernisierungsmaßnahme,
 3. den **Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung**, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.
- (2) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen **auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen**.