

Mietrechtsänderungsgesetz

Gesetz über die energetische
Modernisierung von vermietetem
Wohnraum und über die
vereinfachte
Durchsetzung von Räumungstiteln

Hintergrund

- Klimaschutz, knappe Energiereserven:
Energiekonzept der Bundesregierung
(Herbst 2010), Energiewende (Frühjahr
2011)
- Mietnomadentum: planmäßige Entziehung
der Zahlungsverpflichtung verhindern
(Einmietbetrug)
- Schutz der Mieter bei Umwandlung von
Mietwohnungen

Ziel des MietRÄndG

- Erleichterung der energetischen Modernisierung
- Kostenumlage bei Wärmelieferung (Contracting)
- Sicherheitsleistung bei Mietrückständen
- Räumung durch einstweilige Verfügung
- Fristlose Kündigung bei Nichtzahlung der Kaution
- Gesetzliche Regelung der Berliner Räumung
- Kündigungsschutz bei Eigenbedarf nach “Münchener Modell“

Energetische Modernisierung: Mietminderung, § 536 Abs. 1 a) BGB

- Minderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen
- Wenn der Mietminderungsgrund wegen einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr.1 eintritt
- Gilt nur bei Minderung, nicht bei Aufhebung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch (Wohnung ist unbewohnbar)
- Problem: mehrere Maßnahmen, verzögerte Maßnahmen, nur bei Ankündigung?, Mod.- und Erhaltungsmaßnahmen?

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

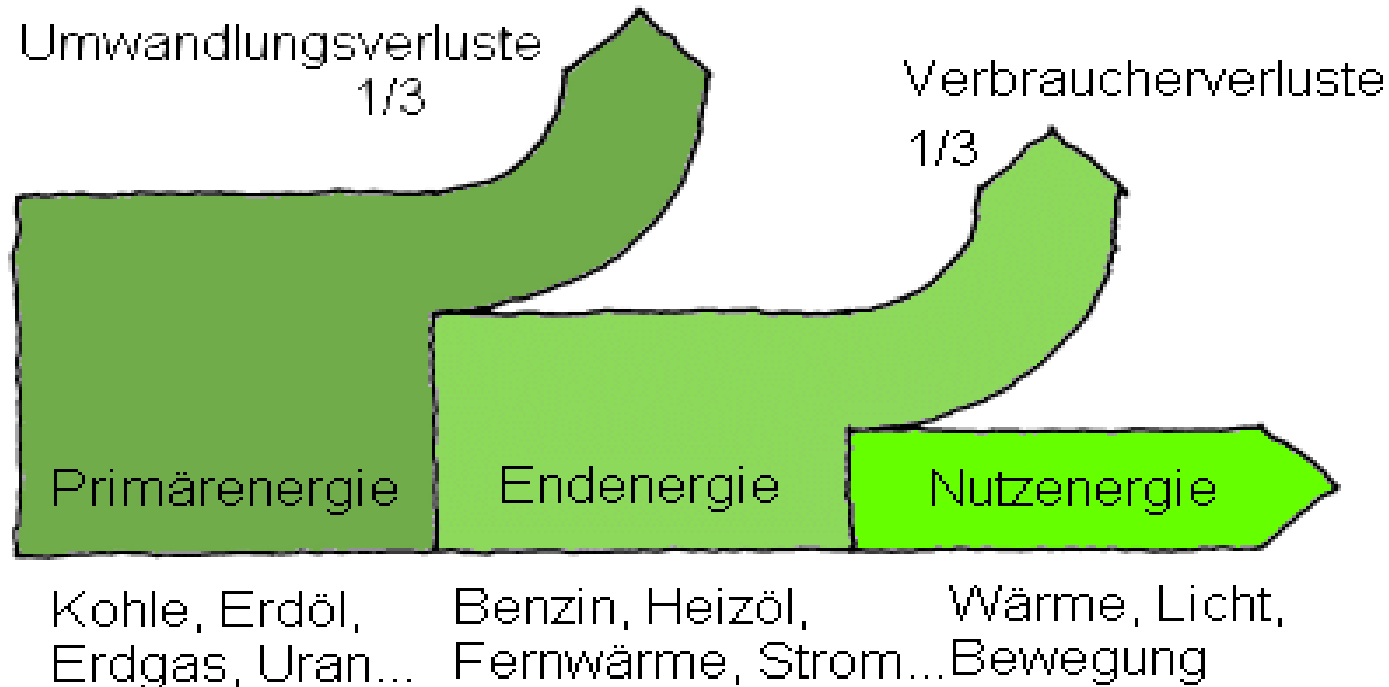
- § 554 BGB wurde aufgehoben
- Stattdessen:
 - § 555a BGB Erhaltungsmaßnahmen
 - § 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen
 - § 555c BGB Ankündigung Mod.-maßnahmen
 - § 555d BGB Duldung und Härtegründe
 - § 555e BGB Sonderkündigungsrecht
 - § 555f BGB Vereinbarungen

Erhaltungsmaßnahmen § 555a BGB

- Erhaltungsmaßnahmen: Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache
- Pflicht zur rechtzeitigen Ankündigung der Erhaltungsmaßnahme
- Ausnahme von Ankündigungspflicht bei unerheblichen Auswirkungen auf die Mietsache oder
- wenn sofortige Durchführung zwingend erforderlich

Modernisierungsmaßnahmen § 555b BGB

- Zulässige Modernisierungsmaßnahmen (Nr. 1 bis Nr. 7)
- bauliche Veränderungen: Eingriffe in die bauliche Substanz und Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes
- Energetische Modernisierung: bauliche Veränderung, *„durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird“* (Nr. 1)
- Definiert u.a. in der EnEV und den technischen Normen



schlechteste Wirkungsgrade:

- die Stromerzeugung (70% Verluste)
- Fahrzeugmotoren (80% Verluste)

höchste Energieausnutzung bei der Wärmeherzeugung:

- Blockheizkraftwerke (85% Wirkungsgrad)
- Brennwertkessel (95% Wirkungsgrad)

§ 555b Nr.1 BGB

Einsparung von Endenergie

- Weniger Nutzenergie als vor der Modernisierung erforderlich
- z. B. durch Wärmedämmung der Gebäudehülle, Fensteraustausch, Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Erneuerung des Heizkessels,
- Nutzung von Sonnen- oder Windenergie zur Deckung des Energiebedarfs des Gebäudes, z.B. Solarkollektoren zur WW-Erwärmung
⇒weniger Heizöl→weniger Endenergie

Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie

Primärenergie

- Erneuerbar
- Unerschöpflich oder reproduzierbar
- z.B. Sonne, Wind, Biomasse, Holz
- Nicht erneuerbar
- In ihrem Vorkommen begrenzt und nicht reproduzierbar
- z.B. Kohle, Erdöl, Erdgas

Einsparung, § 555 b Nr. 2

- Primärenergie= Endenergie + Gewinnungs-, Verteilungs-, Umwandlungsverluste (Primärenergiefaktor)
- Berechnung der Primärenergie mithilfe des Primärenergiefaktors und des Endenergieverbrauchs
- z.B. Umstellung der Heizungsanlage von einem Betrieb durch Öl auf einen Betrieb durch Holzpellets, Fotovoltaikanlage zur Einspeisung von Strom in das allgemeine Netz
- Nachteil: keine Mieterhöhung und kein Minderungsausschluss

- § 555 b Nr. 3
 - Maßnahmen, die der nachhaltigen Verminderung des Wasserverbrauches dienen
- § 555 b Nr. 4 und 5 (wie § 559 Abs.1 a.F.)
 - Gebrauchswert der Mietsache wird nachhaltig erhöht
 - allgemeine Wohnverhältnisse werden verbessert

- § 555 b Nr. 6
 - Vermieter hat die Maßnahmen nicht zu vertreten
 - z.B. Verpflichtung durch EnEV, BauO, Einbau Rauchwarnmelder

- § 555 b Nr. 7
 - Schaffung neuen Wohnraums
 - Keine Mieterhöhung

§ 555 c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

- in Textform spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme
- Art und Umfang der Maßnahme müssen in „*wesentlichen Zügen*“ angegeben werden (auch Darlegung, dass Maßnahme zu einer Energieeinsparung führt)
- Bezugnahme auf Pauschalwerte (Abs.2), z.B. Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand
- www.bbsr-energieeinsparung.de

- Angabe der zu erwartenden *Mieterhöhung* sowie der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten
- Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands § 555 d Abs.3 (Sanktion: Monatsfrist entfällt, eine im Übrigen ordnungsgemäße Ankündigung bleibt wirksam)
- gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (Abs.3)

Duldung und Härteeinwand § 555 d BGB

- Mieter hat Modernisierungsmaßnahme zu dulden (Abs. 1)
- Duldungspflicht entfällt, wenn gerechtfertigte Härte für Mieter (Abs. 2) → fristgebundene Reaktionspflicht des Mieters (1 Monat)
- Ausschlussfrist, außer Mieter war ohne Verschulden verhindert
- Härtefallprüfung:
 - Duldung: Berücksichtigung der personalen Belange
 - Mieterhöhung: Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange des Mieters

Sonderkündigungsrecht § 555 e BGB

- Kündigung bis zum Ende des folgenden Monats
- Kündigungstermin am Ende des übernächsten Monats
- Weiterhin: fristlose Kündigung gem. § 543 Abs.2 Nr.1 BGB (setzt keine schuldhaftige Pflichtverletzung des VM voraus)

Vereinbarungen § 555 f BGB

- Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zulässig
- Klarstellung, dass sich geregelte Verbote (z.B. § 555 e Abs.3 BGB) nur auf generelle Abreden in Mietverträgen oder Nachträgen beziehen
- Auch Vereinbarungen über mieterfinanzierte Modernisierungen
- Nach wie vor streitig: Zusatzkautionen

Gewerbliche Wärmelieferung (Contracting)

§ 556 c BGB

- VM kann entstehende Wärmelieferkosten vom Mieter verlangen
- Vss.: bereits bestehendes Mietverhältnis, in dem die Wärmeversorgung umgestellt wird (auch Gewerbe)
 - preisfreier Wohnraum (bei Kostenmiete §§ 5 NMV, 8ff WoBindG)
 - Wärme wird aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert
 - Alt.: Verbesserung der Betriebsführung der Bestandsanlage (Abs.1 S.2)

- Kosten der Wärmelieferung übersteigen die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht
(*Verschlechterung der aktuellen Rechtsposition des VM => aktuelle BGH Rspr.*)
- Umstellung ist vom Vermieter spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen
- Einzelheiten ergeben sich aus der zu erlassenden Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung
- Folge:
 - VM darf die Wärmelieferkosten als Betriebskosten umlegen
 - Liegen Vss. nicht vor, kann VM nur die fiktiv zu berechnenden bisherigen Betriebskosten umlegen

Mieterhöhung gem. § 558 BGB

- Energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung als Vergleichsmerkmal (bisher: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)
- Ermächtigungsgrundlage für die Reduzierung der Kappungsgrenze auf 15%
- Vss.: wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist

Modernisierungsmieterhöhung § 559 BGB

- Mieterhöhung möglich bei Maßnahmen nach § 555 b BGB n. F., Ausnahmen:
 - § 555 b Nr. 2 BGB n. F. - kein Bezug zur Mietsache
 - § 555 b Nr. 7 BGB n. F. - Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums
- Miete kann um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden
- Erhaltungskosten gehören nicht zu den Modernisierungskosten (Schätzung genügt)

- Keine Mieterhöhung, wenn diese unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Betriebskosten für den Mieter eine Härte darstellt, die auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters nicht gerechtfertigt ist (Abs. 4)
 - Wirtschaftliche Belange/ energetische Standards
- Keine Abwägung, wenn
 - Versetzung in allgemein üblichen Zustand
 - VM ist rechtlich verpflichtet (z.B. Nachrüstpflichten § 10 EnEV)
- Ausschlußfrist gem. § 555 d Abs. 3 (1 Monat)

Erhöhungserklärung § 559 b BGB

- wie § 559 b a.F.
- VM darf auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen
- unterlassene oder mangelhafte Ankündigung wirkt sich ausschließlich auf den Wirksamkeitszeitpunkt aus (6 Monate später)
- erhöhte Miete zahlbar mit Beginn des 3. Monats, Verlängerung um 6 Monate, wenn Ankündigung fehlerhaft oder Erhöhung um 10% angestiegen

Mietsicherheit

§§ 551 Abs. 2, 569 Abs. 2a BGB

- Klarstellung, dass zweite und dritte Rate der Mietkaution mit der folgenden Miete zu zahlen ist
- Erforderlich wegen des neuen Kündigungsgrundes in § 569 Abs. 2 a BGB
- Fristlose Kündigung bei Rückstand mit Kautionshöhe von 2 Nettokaltmieten, ohne Abmahnung
- Keine Addition von Miete und Kautionshöhe
- Keine Anwendung bei Sparkonto oder Bürgschaft

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung § 577 a BGB

- Fall: Miethaus wird geteilt und Wohnungen werden verkauft, Eigenbedarfskündigung
- „Münchener Modell“: vermieteter Wohnraum, GbR-Gründung, Teilung, Eigenbedarfskündigung (BGH +)
- § 577 a Abs. 1a, 2a neu (-)
- bleibt: Ermächtigungsgrundlage 3-Jahresfrist zu verlängern
- *Berlin: seit 01.09.2011 7 Jahre in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg*

Problem: Mietnomaden

- Personen, die in betrügerischer Absicht Mietverhältnisse begründen, keine Miete zahlen und die Wohnung u. U. verwahrlost zurücklassen oder sich herausklagen lassen
- Nach einer Erhebung der Forschungsstelle für Immobilienrecht an der Universität Bielefeld im Jahr 2010 ca. 0,0005 % aller Mietverhältnisse betroffen, 45 % der befragten Vermieter Schäden unter 5000 €
- so genannter „Einmietbetrüger“
- Abhilfe: vorvertragliche Informationsbeschaffung über Mietinteressenten

Beschleunigungsgrundsatz § 272 Abs. 4 ZPO

- Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen
- Um das Uneinbringlichkeitsrisiko des Gläubigers auf ein vertretbares Maß zu begrenzen, sind Räumungsprozesse schneller als andere Zivilprozesse durchzuführen. Sie sind vorrangig zu terminieren; die Fristen zur Stellungnahme für die Parteien sind auf das unbedingt Notwendige zu reduzieren (BT Drucksache 17/11894, S. 33).
- allerdings: keine konkreten Handlungsgebote für den Richter.

Sicherungsanordnung § 283a ZPO

- Ziel: Schutz des VM bei schlechter Vermögenssituation des Mieters und langen Räumungsklagen, Missbrauch durch Mieter verhindern

Vss.:

- Räumungs- und Zahlungsklage anhängig
- betrifft Mieten, Nebenkosten, die *nach Rechtshängigkeit* fällig werden
- Erhöhungsbeträge bleiben außen vor
- Zuständig ist das Prozessgericht der Hauptsache

- Hohe Erfolgsaussichten der Klage: mit hoher Wahrscheinlichkeit keine berechtigten Einwendungen (Prognose des Amtsrichters, Strengbeweis)
- Abwägung der beiderseitigen Interessen:
 - Abwendung besonderer Nachteile für den VM,
 - Dauer des Verfahrens und Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Mieters reicht nicht,
 - auch bisheriges Verhalten des Mieters, Existenz eines Nachmieters (Glaubhaftmachung)

Folge

- Fristsetzung des Gerichts zum Nachweis der Sicherheitsleistung
- Bei Nichtbefolgung der Frist => Räumung nach § 940 a ZPO oder Parteivollstreckung
- Obsiegt der Kläger => Befriedigung aus Sicherheit möglich
- Unterliegt der Kläger => Beklagter hat Anspruch auf Rückgabe der Sicherheit und Ersatz der entstandenen Schäden (verschuldensunabhängige Risikohaftung)

Räumung von Wohnraum, § 940a ZPO

§ 940a, Abs. 2:

- Ziel: Schutz gegen den vorgeschobenen Untermieter, vollstreckbarer Titel gegen alle Mitbesitzer erforderlich
- Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung gegen Personen, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen erlangt haben
- Vss.: Vollstreckbarer Räumungstitel gegen den Mieter, Unkenntnis bis zur letzten mündlichen Verhandlung

- Gerichtsvollzieher ist zur Überprüfung der Identität der in der Wohnung angetroffenen Personen verpflichtet
- Bei Verweigerung der Namensnennung zur Verhinderung der Räumung kann diese fortgesetzt werden (unzulässige Rechtsausübung, kollusives Zusammenwirken, str.)
- Schriftliche oder mündliche Anhörung

§ 940a, Abs. 3

- Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung gemäß § 283a ZPO nicht Folge leistet

Vss.:

- Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig
- Verfügungsanspruch = Anspruch auf Räumung der Wohnung
- Verfügungsgrund = Verstoß gegen die Sicherungsanordnung
- Anhörung erforderlich, Mieter kann Widerspruch einlegen (§ 924 Abs. 3 ZPO)

Beschränkter Vollstreckungsauftrag (Berliner Räumung), § 885 a ZPO

- Beschränkung auf die Herausgabe der Räume
- VM darf Gegenstände entfernen und verwahren sowie vernichten, soweit an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht
- VM haftet für Sonderung und Vernichtung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit

- Aufbewahrungsfrist 1 Monat, danach Verwertung gem. § 885a Abs.4 (öffentliche Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher)
- Kosten der Sonderung, Vernichtung, Lagerung, Verwertung sind Kosten der Zwangsvollstreckung (festsetzbar)
- Nachteil: Titel ist verbraucht, Nutzungsentschädigung entfällt, weil kein „Vorenthalten“

Inkrafttreten, Art. 229 EGBGB

- auf bestehende Schuldverhältnisse sofort anwendbar (Stichtag 01.05.2013)
- Ausnahme:
 - Bei Modernisierung anwendbar, wenn Zugang der Ankündigung nach dem Stichtag (gilt für Duldung und Mieterhöhung)
 - Bei Kündigung wegen Kautionsrückstand anwendbar, wenn Mietverhältnis nach dem Stichtag entstanden ist
 - § 556 c (Wärmecontracting) ab 01.07.2013

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Rechtsanwälte Steeger

Rechtsanwältin Katja Krüger

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Leipziger Str. 124, 10117 Berlin

Tel.: 030-263 91 280

E-Mail: krueger@ra-steeger.de

© Katja Krüger

Stand: März 2013