

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Thomas Hannemann
Rechtsanwalt

Hannemann, Eckl & Moersch
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Fon + 49 (721) 92131-0
Fax + 49 (721) 92131-41
Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de
E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de

Chronologie:

- Herbst 2010 „Inoffizielles“ Diskussionspapier des BMJ in Gestalt eines Gesetzesentwurfs
- 11.05.2011 „Inoffizieller“ Referentenentwurf
- 25.10.2011 Referentenentwurf
- 18.05.2012 Gesetzesentwurf der Bundesregierung
- 06.07.2012 Stellungnahme des Bundesrates
- 15.08.2012 Regierungsentwurf eines „Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“
- Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG – BT-Drucks.

17/10485 einschl. der Stellungnahme des Bundesrates
und der Gegenäußerung der Bundesregierung

- 27.09.2012 Erste Lesung im Bundestag (Verweisung an Rechtsausschuss)
- 15.10.2012 Expertenanhörung vor dem Rechtsausschuss („Experten uneins“)
- 12.12.2012 Empfehlungen Rechtsausschuss (BT-Drucks. 17/11894)
- 13.12.2012 Zweite und dritte Lesung im Bundestag; Verabschiedung auf der Grundlage der Empfehlungen des Rechtsausschusses
- 01.02.2013 Bundesratssitzung: „durchgewunken“, kein Widerspruch; keine Anrufung des Vermittlungsausschusses

01.04./

01.05.2013 Inkrafttreten (bis auf die Regelungen zum Contracting, die erst 2 Monate später in Kraft treten sollen)

Wesentliche Neuerungen gegenüber der derzeitigen Rechtslage:

- Erleichterung der energetischen Modernisierung:
 - Ausweitung und Legaldefinition: alles, was Endenergie (nicht mehr nicht erneuerbare Primärenergie) spart, aber nur „in Bezug auf die Mietsache“
 - Minderungsausschluss für die ersten 3 Monate
 - Interessenabwägung einschl. Klimaschutzbelange
 - Ausschlussfrist für Härteeinwand
- Härteabwägung auch bei der Mieterhöhung nach § 559 BGB, aber ohne Belange der Energieeffizienz und des Klimaschutzes
- Einführung der energetischen Qualität als Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.v. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB

- Ermächtigung der Landesregierungen, für maximal 5 Jahre Gemeinden oder Gemeindeteile zu bestimmen, in denen die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % herabgesetzt wird
- Erleichterte Kostenumlage bei Wärmelieferung (Contracting) auf der Grundlage einer Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung (auf dem Stand des Diskussionsentwurfs vom 23.05.2012)
- Fristlose Kündigung bei Kautionsverzug
- Keine „Umgehung“ des Mieterschutzes im Fall der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach dem sog. „Münchener Modell“
- Pflicht zur Sicherheitsleistung von nach Rechtshängigkeit fällig werdenden, wiederkehrenden Geldforderungen bei hoher Erfolgsaussicht der Räumungs- und Zahlungsklage (= Sicherungsanordnung)
- Gesetzliche Regelung der „Berliner Räumung“

- Zulässigkeit einer einstweiligen Verfügung auf Räumung von Wohnraum bei Nichterfüllung der Sicherungsanordnung oder im Fall des „vorgeschobenen Untermieters“

Der neue Gesetzeswortlaut wird im Folgenden im Fettdruck wiedergegeben.

Änderungen des BGB:

Kapitel 1a: Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 555a 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 infolge 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 Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

§ 555b 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, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 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,**

- 6. die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder**
- 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.**

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

- (1) [...] Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessenen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.
- (1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.**

§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Vermieter hat dem Mieter 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) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.**
- (3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.**
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.**
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

§ 555d Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

- (1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.**
- (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 bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Abs. 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.**

- (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 die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.**
- (4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.**

- (5) Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.**
- (6) § 555a Abs. 3 gilt entsprechend.**
- (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.**
- (2) § 555c Abs. 4 gilt entsprechend.**
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

§ 555f Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

- 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,**
- 2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,**
- 3. künftige Höhe der Miete.**

§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so 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 oder Warmwasser nicht übersteigen.**

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

- (2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).**
- (3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.**
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.**

Diskussionsentwurf [Stand: 23. Mai 2012]

des Bundesministeriums der Justiz

Entwurf für eine Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum (Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung – MietWohn-WärmeLV)

[Der folgende Entwurf einer Verordnung dient lediglich zum besseren Verständnis von § 556c BGB-E (Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung) und umreißt somit, welchen Regelungsgehalt eine künftig noch nach § 556 Absatz 3 BGB-E gesondert zu erlassende Verordnung haben könnte. Der Entwurf ist innerhalb der Bundesregierung noch nicht abgestimmt.]

Auf Grund des § 556c Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [Mietrechtsänderungsgesetz] eingefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung:

A b s c h n i t t 1

A l l g e m e i n e V o r s c h r i f t e n

§ 1 Gegenstand der Verordnung

Gegenstand der Verordnung sind:

1. Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung im Sinne des § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Versorgung von Mietwohnraum mit Wärme oder Warmwasser geschlossen werden, und
2. mietrechtliche Vorschriften für den Kostenvergleich und die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

A b s c h n i t t 2

W ä r m e l i e f e r v e r t r a g

§ 2 Parteien des Wärmelieferungsvertrags; Schriftform

- (1) Parteien eines Wärmelieferungsvertrags nach § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind der Wärmelieferant und der Kunde.
- (2) Der Wärmeliefervertrag bedarf der Schriftform.

§ 3 Inhalt des Angebots

Das Angebot des Wärmelieferanten zum Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags muss mindestens enthalten:

1. den Wärmelieferpreis, bestehend aus Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr und Arbeitspreis in Euro pro Kilowattstunde, jeweils als Netto- und Bruttobeträge,
2. die durch den Wärmelieferanten zu erbringenden Leistungen,
3. Angaben zu den voraussichtlichen energetischen Auswirkungen der Maßnahmen nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
4. den Kostenvergleich nach § 6 und die ihm zu Grunde liegenden Annahmen und Berechnungsmethoden,
5. gegebenenfalls die Regelungen zur Preisänderung,
6. gegebenenfalls die vom Kunden vorzuhaltenden Leistungen und die von ihm für Leistungen des Wärmelieferanten zu entrichtenden Entgelte, die vom Grund- und Arbeitspreis nicht abgegolten sind,
7. die Laufzeit des Vertrags.

§ 4 Preisänderungsklauseln

- (1) Preisänderungsklauseln in Wärmelieferverträgen, die ein einseitiges Preisänderungsrecht des Wärmelieferanten vorsehen, sind wirksam, wenn sie den Anforderungen des § 24 Absatz 4 Satz 1 und 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme entsprechen.
- (2) Das Preisänderungsrecht kann nur durch schriftliche Erklärung des Wärmelieferanten ausgeübt werden, in der die Berechnung der Preisänderung nachvollziehbar erläutert wird.

§ 5 Abweichende Vereinbarungen; Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme

- (1) Eine von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung im Wärmeliefervertrag ist unwirksam.

- (2) Die Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme bleiben unberührt, sofern diese Verordnung keine entgegenstehenden Regelungen enthält.

A b s c h n i t t 3

U m s t e l l u n g d e r W ä r m e v e r s o r g u n g f ü r M i e t - w o h n r a u m

§ 6 Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung

- (1) Bei dem Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind für das Mietwohngebäude gegenüberzustellen
1. die Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme und Warmwasser und

2. die Kosten der Wärmelieferung für die Wärmemenge, die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegt.

- (2) Die Betriebskosten nach Absatz 1 Nummer 1 sind auf der Grundlage des Energieverbrauchs der letzten drei Abrechnungszeiträume zu ermitteln, die vor der Umstellungsankündigung abgerechnet worden sind. Liegt der Energieverbrauch nicht vor, ist er aufgrund des Energiegehalts der eingesetzten Brennstoffmengen zu bestimmen. Auf dieser Grundlage ist der bisherige durchschnittliche Energieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum zu errechnen. Für diesen bisherigen durchschnittlichen Energieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum sind die Betriebskosten auf Grundlage der durchschnittlichen Preise des letzten Abrechnungszeitraums zu bestimmen.
- (3) Die Kosten der Wärmelieferung nach Absatz 1 Nummer 2 sind wie folgt zu ermitteln: Aus dem durchschnittlichen Energieverbrauch nach Absatz 2 Satz 3 ist durch Multiplikation mit dem Jahresnut-

zungsgrad der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage die hieraus bislang durchschnittlich jährlich erzielte Wärmemenge zu ermitteln. Sofern der Jahresnutzungsgrad nicht anhand gemessener Wärmemengen berechenbar ist, kann er durch eine Messung oder anhand anerkannter Pauschalwerte bestimmt werden. Für die so ermittelte bisherige durchschnittliche jährliche Wärmemenge sind die Wärmelieferkosten zu ermitteln, indem der Angebotspreis des Wärmelieferanten mit der von ihm verwendeten Preisanpassungsklausel auf den letzten Abrechnungszeitraum gemäß Absatz 2 Satz 3 indexiert wird.

§ 7 Umstellungsankündigung des Vermieters; Kürzungsrecht des Mieters

- (1) Die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs muss spätestens drei Monate vor der Umstellung in Textform erfolgen.

(2) Sie muss folgende Angaben enthalten:

1. die Art der künftigen Wärmelieferung,
2. die voraussichtlichen energetischen Auswirkungen der Maßnahmen nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
3. den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und nach § 6 dieser Verordnung,
4. den Zeitpunkt der geplanten Umstellung,
5. die im Wärmeliefervertrag vereinbarten Preise und die Regelungen zur Preisänderung.

(3) Wenn der Vermieter dem Mieter die Umstellung nicht nach den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ankündigt, hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser oder der Wärmelieferkosten ab dem Zeitpunkt, zu dem die Ankündigung hätte erfolgen müssen, um 15 Prozent zu kürzen.

(4) Die Kürzung nach Absatz 3 ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, in dem der Vermieter eine Ankündigung nachholt, die den Anforderungen dieser Vorschrift entspricht.

§ 8 Abweichende Vereinbarungen

Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

A b s c h n i t t 4

S c h l u s s v o r s c h r i f t e n

§ 9 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am [zeitnah zum Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes] in Kraft.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

- (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.
- (3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). **Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausrei-**

chende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf 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.**
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.**

(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. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

- 1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder**
- 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.**

(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die

tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.

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

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

- (1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.
- (2) Werden die Kosten für die **Modernisierungsmaßnahmen** ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der **Modernisierungsmaßnahmen**. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

- (3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die **Modernisierungsmaßnahmen** stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.
- (4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

- (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. **§ 555c Abs. 3 gilt entsprechend.**
- (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 § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder**
 2. **die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.**

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

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 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 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

- (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 unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.**

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen i. S. d. § 573 Absatz 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

- 1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder**
- 2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch des-**

sen 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.

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung [....].

(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatz 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

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

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

- (1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.
- (2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie **§ 552 Absatz 1, § 555a Absatz 1 bis 3, § 555b, § 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Absatz 2** entsprechend anzuwenden. **§ 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig.** Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Absatz 1 entsprechend.

Änderungen des WEG:

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend **§ 555b Nummer 1 bis 5** des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Änderungen der ZPO:

§ 272 Bestimmung der Verfahrensweise

- (1) Der Rechtsstreit ist in der Regel in einem umfassend vorbereiteten Termin zur mündlichen Verhandlung (Haupttermin) zu erledigen.
- (2) Der Vorsitzende bestimmt entweder einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung (§ 275) oder veranlasst ein schriftliches Vorverfahren (§ 276).
- (3) Die Güteverhandlung und die mündliche Verhandlung sollen so früh wie möglich stattfinden.
- (4) Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen.**

§ 283a Sicherungsanordnung

(1) 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 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 Erhö-

hungsbeitrag nicht. Gegen die Entscheidung über die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.

- (2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer Frist 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 beendenden Regelung auszusprechen, dass er berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen.**
- (4) Soweit dem Kläger nach dem Endurteil oder nach der anderweitigen Regelung ein Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung**

nicht zusteht, hat er den Schaden zu ersetzen, der dem Beklagten durch die Sicherheitsleistung entstanden ist. § 717 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

[Anmerkung: „Die Entscheidung über einen Antrag betreffend eine Sicherungsanordnung“ gehört zu den nicht gesondert zu vergütenden „Tätigkeiten, die mit dem Verfahren zusammenhängen“ gemäß § 19 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 RVG.]

§ 760 Akteneinsicht; Aktenabschrift

Jeder Person, die bei dem Vollstreckungsverfahren beteiligt ist, muss auf Begehren Einsicht der Akten des Gerichtsvollziehers gestattet und Abschrift einzelner Aktenstücke erteilt werden. Werden die Akten des Gerichtsvollziehers elektronisch geführt, erfolgt die Gewährung von Akteneinsicht durch Erteilung von Ausdrucken, durch Übermittlung von elektronischen Dokumenten oder durch Wiedergabe auf einem Bildschirm; **dies gilt auch für die nach § 885a Absatz 2 Satz 2 elektronisch gespeicherten Dateien.**

§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken [....]

(1) [...]

(2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners, **einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner** übergeben oder zur Verfügung gestellt.

- (3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die in Absatz 2 bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.**
- (4) Fordert der Schuldner die Sachen nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung ab, veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös. Der Gerichtsvollzieher veräußert die Sachen und hinterlegt den Erlös auch dann, 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. Die §§ 806, 814 und 817 sind entsprechend anzuwenden. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.**

(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.

§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag

- (1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.**
- (2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem 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.

- (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. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.**
- (5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.**
- (6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.**

(7) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.

§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum

- (1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.**
- (2) 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.**
- (3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.**

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

Artikel 9 Inkrafttreten

- (1) Soweit in Absatz 2 nichts anderes bestimmt ist, tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.**
- (2) In Artikel 1 Nummer 6 tritt § 556c Absatz 3 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt Artikel 1 Nummer 6 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.**

Änderungen des Art. 229 EGBGB:

§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn

1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] zugegangen ist oder

2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 554 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] begonnen hat.

(2) § 569 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden.

**Vielen Dank, dass Sie es bis hierher ausgehalten
haben!**

**Thomas Hannemann
Rechtsanwalt**

**Hannemann, Eckl & Moersch
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe**

**Tel: 0721- 9 21 31-0
Fax: 0721- 9 21 31-41
Internet: Rechts-undSteuerkanzlei.de
E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de**