

Rundschreiben 03/2013

Thema: Mietrechtsänderungsgesetz / Mietrecht

1. Einleitung

Nach langer politischer Diskussion wurde nun das Mietrechtsänderungsgesetz beschlossen. Das Gesetz beruht auf einem Gesetzesentwurf der Bundesregierung vom 15.08.2012¹ und der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses vom 12.12.2012². Nachdem das Gesetz im Bundesgesetzblatt am 18. März 2013³ verkündet wurde, tritt das neue Mietrechtsänderungsgesetz ab **01.05.2013** in Kraft.

Das Mietrechtsänderungsgesetz hat folgende Schwerpunkte:

- Neuordnung der Modernisierung, insbesondere der energetischen Modernisierung
- Kodifizierung des Wärme-Contracting
- Einführung eines prozessualen Instruments der Sicherungsanordnung
- Ausweitung einer Räumung im Wege einstweiligen Rechtsschutzes
- Kodifizierung der „Berliner Räumung“; Erleichterung der Vollstreckung von Räumungsurteilen
- Unterbindung des „Münchener Modells“ bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen
- Absenkung der Kappungsgrenze für Erhöhung von Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in bestimmten Gebieten

Die Neuregelungen gelten grundsätzlich auch für „alte“ Mietverhältnisse, also Mietverträge, die vor dem Stichtag vereinbart worden sind. Bei Dauerschuldverhältnissen gilt der allgemeine Grundsatz, dass bei Inkrafttreten einer Neuregelung diese auch für bereits bestehende Vertragsverhältnisse gilt, es sei denn, eine Übergangsregelung wurde getroffen. Folglich sind grundsätzlich alle Neuregelungen ab 01.05.2013 auf Alt- und Neuverträge anzuwenden.

Eine Übergangsregelung gilt für Modernisierungsmaßnahmen. Auch hier gilt grundsätzlich das neue Recht für Altverträge, es sei denn, dem Mieter ist eine Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB vor dem 01.05.2013 zugegangen oder der Vermieter hat mit der Ausführung der Maßnahme bis zum 01.05.2013 begonnen.

Eine Überleitungsregelung gibt es auch für den neuen Kündigungsgrund nach § 569 Abs. 2a BGB für Mietverhältnisse, die vor dem 01.05.2013 begründet wurden.

¹ BR-Drucks. 313/12 bzw. BT-Drucks. 17/10485 vom 15.08.2012

² BR-Drucks. 10/13 bzw. BT-Drucks. 17/11894 vom 12.12.2012

³ BGBl I 434

Eine weitere Besonderheit gilt für die Regelung des § 556c Abs. 1, 2 und 4 BGB zum Wärmecontracting, die erst 2 Monate nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes, also ab 01.07.2013 wirksam werden.

Übergangsregelung			
Entstehung Mietverhältnis	Altfassung §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 BGB	Altfassung § 569 BGB	Neufassung § 556c Abs. 1, 2, 4, BGB
Bis 01.05.2013	<p style="text-align: center;">+</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 dem Mieter bis zum 01.05.2013 zugegangen ist <p style="text-align: center;">oder</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Modernisierungsmaßnahmen auf die § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB a. F. anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahmen vor dem 01.05.2013 begonnen hat. <p style="text-align: center;">-</p>	+	+
Ab 01.05.2013	Neufassung §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 BGB	Neufassung § 569 Abs. 2a BGB	Neufassung § 556c Abs. 1, 2, 4 BGB
	+	+	+
			anzuwenden ab 01.07.2013

Nachfolgend sollen die Kernpunkte des Mietrechtsänderungsgesetzes einführend erläutert werden. Beigefügt ist eine Synopse, in der das Mietrecht in der Altfassung dem Mietrecht in der Neufassung gegenübergestellt wird. Änderungen bzw. Streichungen und Ergänzungen sind jeweils hervorgehoben.

2. Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes

2.1. Neuordnung der Modernisierung

Es ist gesellschaftlicher Konsens in Deutschland, die energetische Modernisierung zu fördern. Hiervon bleibt auch das Mietrecht nicht unberührt. Das Mietrecht muss dafür sorgen, dass Nutzen und Lasten einer energetischen Modernisierung ausgewogen zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden. Dabei sollen künftig dem Vermieter einige Erleichterungen gewährt werden, damit Investitionen im Bereich energetischer Modernisierung einfacher durchgesetzt werden können.

Der Gesetzgeber hat ein neues BGB-Kapitel 1a „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ eingeführt, dabei die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen neu in § 555a – § 555e BGB neu geregelt. § 555f BGB erlaubt nun ausdrücklich einvernehmliche Lösungen, d. h. eine Modernisierungsvereinbarung.

Ziel der Neuregelung:

- Transparenz der Vorschriften
- Erleichterung der energetischen Sanierung

Nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Differenzierung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

	Erhaltungsmaßnahmen	Modernisierungsmaßnahmen
Regelung	§ 555a BGB § 555f BGB	§§ 555b – 555e BGB § 555f BGB
Definition	§ 555a Abs. 1 BGB	§ 555b BGB
Duldung	§ 555a Abs. 1 BGB	§ 555d BGB
Ankündigung	§ 555a Abs. 2 BGB	§ 555c BGB
Aufwendungen	§ 555a Abs. 3 BGB	§ 555d Abs. 6 BGB

Sonderkündigungsrecht	---	§ 555e BGB
Vereinbarung	§ 555f BGB	§ 555f BGB
Zeitliche Ausschluss Minderung	---	§ 536 Abs. 1a BGB
Mieterhöhung	---	§ 559 BGB

Bisher waren Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit den damit verbundenen Duldungspflichten des Mieters, deren Voraussetzungen und Widerspruchsmöglichkeiten, in einer einzigen Vorschrift geregelt, nämlich in § 554 BGB a. F.. Diese Vorschrift wurde aufgehoben.

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden fortan in unterschiedlichen, voneinander unabhängigen Vorschriften geregelt. Dies dient der Transparenz.

Erhaltungsmaßnahmen sind gem. § 555a BGB Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.

Die Begriffe der Instandhaltung und Instandsetzung waren dem BGB bislang nicht bekannt.

Die Instandhaltung umfasst die Bewahrung des bestehenden Zustandes durch pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen.

Die Instandsetzung umfasst die Wiederherstellung eines schon nicht mehr ordnungsgemäßen Zustandes durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung.

Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB erfassen nur bauliche Veränderungen, wobei hierunter aber nicht nur Eingriffe in Gebäudesubstanz, sondern auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes fallen sollen⁴.

⁴ RegE vom 23.05.2012, S. 27

**Modernisierungsmaßnahme
bauliche Veränderung**

Tatbestand	§ 555b Nr. 1 BGB Einsparung Endenergie in Bezug auf Mietssache Energetische Modernisierung	§ 555b Nr. 2 BGB • Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie • Nachhaltigkeit der Einsparung • Nachhaltigkeit des Klimaschutzes	§ 555b Nr. 3 BGB Nachhaltige Reduzierung Wasserverbrauch	§ 555b Nr. 4 BGB Nachhaltige Erhöhung Gebrauchswert	§ 555b Nr. 5 BGB Dauerhafte Verbesserung allgemeine Wohnverhältnisse	§ 555b Nr. 6 BGB Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, wenn keine Erhaltungsmaßnahme	§ 555b Nr. 7 BGB Schaffung von Wohnraum
Duldung	+	+	+	+	+	+	+
Mieterhöhung nach § 559 BGB	+	-	+	+	+	+	-
Minderungsausschluss zeitlich begrenzt nach § 536 Abs. 1a BGB	+	-	-	-	-	-	-
Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB	+	+	+	+	+	+	+

2.1.1. Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen sind gem. § 555a BGB Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind.

Der Mieter muss Erhaltungsmaßnahmen auch an Bestandteilen des Gebäudes sowie dem Grundstück oder Nachbarwohnungen des Anwesens dulden.

In § 555a Abs. 2 BGB ist erstmalig eine Ankündigungspflicht für Erhaltungsmaßnahmen kodifiziert worden. Eine entsprechende Informationspflicht bestand bereits zuvor, wurde aber nun geregelt⁵.

Die Ankündigung bedarf keiner besonderen Form oder Frist⁶.

§ 555a Abs. 2 BGB regelt nicht den Inhalt der Ankündigung. Man wird aber fordern müssen, dass ein bestimmter Lebenssachverhalt abgrenzbar darzustellen und im Hinblick auf den Zweck der Ankündigung ausreichend ist, um dem Mieter die Möglichkeit zu geben, sich auf die bevorstehenden Maßnahmen einstellen zu können.

Inhalt der Ankündigung:

- Umfang (welche Räumlichkeit?)
- Art der Beeinträchtigung (Lärm, Schmutz, Zugangsbehinderung?)
- Zeitpunkt (Beginn, Dauer?)

MERKE:

Der Vermieter sollte Erhaltungsmaßnahmen vorsorglich frühzeitig und schriftlich ankündigen, um Einwendungen zu vermeiden.

Im Gesetz ist auch die Entbehrlichkeit der Ankündigung geregelt. Voraussetzungen für die Entbehrlichkeit der Ankündigung sind:

- Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache
- Sofortige Durchführung zwingend erforderlich

MERKE:

Der Vermieter sollte umfassend über die bevorstehenden Erhaltungsmaßnahmen informieren, um Einwendungen zu vermeiden.

Gem. § 555a Abs. 1 BGB hat der Mieter sämtliche Erhaltungsmaßnahmen, die zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlich sind, zu dulden.

MERKE:

Duldung bedeutet lediglich passives Verhalten des Mieters, nicht aber aktives Verhalten, im Sinne einer Mithilfe bei Auslagerung oder Umstellen von Möbeln oder Zugänglichmachung der betroffenen Bereiche.

⁵ BT-Drucks. 17/10485, 18

⁶ BT-Drucks. 17/10485, 18

2.1.2. Modernisierungsmaßnahmen

Die gesetzliche Neuregelung führt zu einer Differenzierung der einzelnen Modernisierungstatbestände, wie der Übersicht auf Seite 5 zu entnehmen ist.

2.1.2.1. Einzeltatbestände der Modernisierung

Der Modernisierungsbegriff ist in § 555b BGB definiert und erweitert den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen gegenüber § 559 BGB a. F..

Allen Modernisierungstatbeständen gemeinsam ist, dass es sich dabei um bauliche Veränderungen handeln muss. Dies bedeutet, es ist ein Eingriff in die bauliche Substanz bzw. eine Veränderung der Anlagentechnik erforderlich, aber auch genügend.

Energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB

Der Tatbestand der energetischen Modernisierung stellt auf die Einsparung von Endenergie ab.

Unter **Endenergie** versteht man all diejenige Energie, die in der Mietsache selbst verbraucht wird⁷.

Einsparung von Primärenergie und Klimaschutz, § 555b Nr. 2 BGB

Der Tatbestand der Einsparung von Primärenergie erfasst sämtliche Einsparungen nicht erneuerbarer Primärenergie durch Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen, die nicht der Mietsache selbst zugeführt wird. Ansonsten liegt ein Fall der Einsparung von Endenergie nach § 555b Nr. 1 BGB vor.

- Photovoltaikanlagen, deren Energie nicht in der Liegenschaft selbst verbraucht wird
- Mikrowindanlagen, deren Energie nicht in der Liegenschaft selbst verbraucht wird⁸

MERKE:

Maßnahmen zur Einsparung von Primärenergie und Klimaschutz berechtigen nicht zur Mieterhöhung.

Reduzierung des Wasserverbrauchs, § 555b Nr. 3 BGB:

Der Tatbestand der Reduzierung des Wasserverbrauchs betrifft alle Maßnahmen zur Wasserreduzierung, wobei allein maßgeblich ist, ob sich der Gesamtverbrauch der Liegenschaft reduziert. Auf den Verbrauch des einzelnen Mieters kommt es nicht an. Auch hier ist eine Nachhaltigkeit der Wassereinsparung erforderlich.

Beispiel:

Durchlaufbegrenzer in Toilettenspülung

Erhöhung des Gebrauchswerts, § 555b Nr. 4 BGB:

Der Tatbestand der Modernisierungsmaßnahme zur Erhöhung des Gebrauchswerts erfordert eine Wohnwertverbesserung aus objektiver Sicht. Maßgeblich ist der Zustand vor der Gebrauchswerterhöhung, nicht derjenige bei Vertragsschluss. Es ist also möglich, im laufenden

⁷ BT-Drucks. 17/10485, 19

⁸ BT-Drucks. 17/10485, 20

Mietverhältnis nochmals eine Gebrauchswerterhöhung durchzuführen. Die Nachhaltigkeit ist auch hier Voraussetzung.

Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, § 555b Nr. 5 BGB:

Der Tatbestand der Modernisierungsmaßnahme Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse tritt meist im Zusammenhang mit der Gebrauchswerterhöhung ein. Bedeutung erlangen diese Maßnahmen bei Verbesserungen außerhalb der vermieteten Räumlichkeit.

Beispiel:

- Einrichtung von Kinderspielplatz

Die Nachhaltigkeit ist auch hier Voraussetzung.

Nicht vom Vermieter zu vertretende Maßnahmen, § 555b Nr. 6 BGB:

Der Tatbestand der Modernisierungsmaßnahme vom Vermieter nicht zu vertretender Maßnahmen ist eine Neuregelung. Nach der bisherigen Rechtslage gab es hier eine Lücke. Es betrifft Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund hoheitlicher Vorgaben (Gesetz, Verordnung, Satzung) vornehmen muss, die aber dem Mieter keine der vorausgesetzten Verbesserungen nach § 559 BGB a. F. einbrachten.

Beispiel:

- Denkmalschutzmaßnahmen
- Umstellung von Frei- in Erdleitungen

Schaffung neuer Wohnraum, § 555b Nr. 7 BGB:

Der Tatbestand dieser Modernisierungsmaßnahme kommt sowohl bei Umbau, Nutzungsänderung, Wiederherstellung bestehender als auch der Anbau neuer Räumlichkeiten in Betracht. Voraussetzung dürfte sein, dass die Maßnahme auf demselben Grundstück durchgeführt wird. Dem Wortlaut nach müssen die Räumlichkeiten auch nicht unbedingt zur Vermietung gedacht sein. Es muss sich um die Schaffung von Wohnräumen handeln, die Schaffung von Geschäftsräumen ist durch die Vorschrift nicht gedeckt.

2.1.2.2. Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme

Das Gesetz unterscheidet zwischen der Ankündigung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Gem. § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB bedarf die Ankündigung der Modernisierung der Textform. Der Vermieter kann den Mieter also durch eine Urkunde oder jede andere, zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeignete Weise (z. B. auch E-Mail) über die anstehende Modernisierung informieren. Es soll sogar eine schrittweise Information möglich sein, wobei es aber für die Einhaltung der Frist nach § 555c Abs. 1 BGB dann auf die letzte Mitteilung ankommt, die zur vollständigen Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme führt⁹.

Gem. § 555c Abs. 1 Satz 1 BGB muss die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor deren Beginn erfolgen. Für die Einhaltung der Frist kommt es auf den Zugang der Ankündigung beim Mieter an¹⁰.

⁹ Abramenko, Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, § 2, Rn. 23

¹⁰ BT-Drucks. 17/10485, 20

Der Vermieter hat zudem den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme anzukündigen.

MERKE:

Der Vermieter sollte die Modernisierungsankündigung beweisbar und rechtzeitig dem Mieter zugehen lassen und nicht unbedingt die Frist zur Gänze ausschöpfen. Inhaltlich ist es vorteilhaft, lieber etwas mehr zu informieren, als zu wenig. Eine Belehrung über die Möglichkeit des Härteeinwands sollte nicht fehlen.

Die Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme ist im Einzelfall nach § 555c Abs. 4 BGB entbehrlich.

Die Modernisierung muss zudem nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen. Entscheidend ist nicht der absolute Erhöhungsbetrag, sondern das Verhältnis der Mieterhöhung.

Eine Fehlerfolge ist, dass der Mieter mit der Einwendung von Härtegründen nicht ausgeschlossen ist, wenn der Hinweis nicht gegeben wurde.

2.1.2.3. Duldungspflicht

Die Duldungspflicht, die § 555d BGB regelt, bezieht sich auf sämtliche Modernisierungsmaßnahmen. Die ordnungsgemäße Ankündigung der Modernisierung ist keine tatbestandliche Voraussetzung der Duldungspflicht.

Eine Duldungspflicht 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 im Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlich künftigen Betriebskosten bleiben mit der Abwägung außer Betracht, sie sind nur im Rahmen der Mieterhöhung zu berücksichtigen.

Die Neuregelung führt nun zu einer Berücksichtigung der Belange der Energieeffizienz und des Klimaschutzes. Dies bedeutet tendenziell eine Verschlechterung der Rechtsposition des Mieters.

Ebenfalls nachteilig für den Mieter ist es, dass die künftig zu erwartende Mieterhöhung bzw. die voraussichtlich künftigen Betriebskosten ebenfalls nicht in die Abwägung einfließen, § 555d Abs. 2 Satz 2 BGB. Diese Belange sind allenfalls bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen, § 559 Abs. 4 und 5 BGB.

Neu eingeführt ist auch die gem. § 555d Abs. 3 Satz 1 BGB eingeführte Ausschlussfrist zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, für die Geltendmachung der gegen die Duldung oder Mieterhöhung sprechenden Härtegründe gegenüber dem Vermieter.

Sofern der Mieter die Frist versäumt, ohne dies entschuldigen zu können, wird er mit seinen Härtegründen nicht mehr gehört und ist daher nicht mehr berechtigt, aus diesen Gründen die Duldung zu verweigern.

Die Frist wird aber nur in Lauf gesetzt, wenn der Vermieter seinerseits die Modernisierungsmaßnahme ordnungsgemäß angekündigt hat. Unterbleibt die Ankündigung oder entspricht sie

nicht den Anforderungen, beginnt die Ausschlussfrist nicht zu laufen, der Mieter kann immer noch seine Gründe später vorbringen.

Kann der Mieter die unterbliebene Geltendmachung der Härtegründe entschuldigen, muss er den Vermieter über die Härtegründe und die Gründe seiner Verhinderung in Textform in Kenntnis setzen.

Dabei differenziert § 555d Abs. 4 BGB zwischen Duldung und Mieterhöhung.

Gründe, die gegen die Duldung sprechen, sind unverzüglich, Gründe die gegen die Mieterhöhung sprechen, spätestens zu Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitzuteilen.

2.1.2.4. Mietminderung

Im Bereich der Mietminderung wurde eine der umstrittensten Regelungen getroffen. Die Durchführung energetischer Modernisierungen sollen nicht nur durch die Herabsetzung der Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung, sondern auch durch die Einschränkung des Minderungsrechts unterstützt werden.

Die Sonderregelung des § 536 Abs. 1a BGB betrifft nur die energetische Modernisierung gem. § 555b Nr. 1 BGB.

Folglich führen sonstige Modernisierungsmaßnahmen, sofern sie zu einer Beeinträchtigung, d.h. Minderung bei Herabsetzung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch führen, uneingeschränkt zu einer Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB.

Die Beschränkung der Sachmängelrechte betrifft nur die Rechtsfolge der Minderung. Sonstige Rechte des Mieters, beispielsweise auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz nach § 536a BGB, bleiben unberührt¹¹.

Die Minderung ist nur „für die Dauer von 3 Monaten“ ausgeschlossen.

2.1.2.5. Sonderkündigungsrecht

Dem Mieter räumt § 555e BGB ein Sonderkündigungsrecht ein, das im Wesentlichen der Altfassung des § 554 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB a. F. entspricht. Wegen der Formulierung in § 555e Abs. 1 Satz 1 BGB „bis zum Ablauf“ endet das Mietverhältnis unabhängig vom konkreten Kündigungszeitpunkt immer mit Ablauf des übernächsten Monats¹².

2.1.2.6. Mieterhöhung

Gem. § 559 BGB kann die Miete um 11 % der Modernisierungskosten erhöht werden, sofern keine Beschränkungen bei der Staffelmiete nach § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB bzw. bei der Indexmiete gem. § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB vorliegen.

Die Vorschrift beschränkt sich auf Wohnraummietverhältnisse, da § 559 BGB nicht in § 578 Abs. 2 BGB erwähnt ist¹³.

Der Tatbestand der Modernisierungsmieterhöhung erfordert, dass bestimmte Modernisierungsmaßnahmen getroffen wurden. Nicht alle Modernisierungsmaßnahmen, für die eine Duldung besteht, berechtigen auch zur Mieterhöhung.

¹¹ BT-Drucks. 17/10485, 17

¹² BT-Drucks. 17/10485, 22

¹³ BT-Drucks. 17/10485, 25 f.

Umfasst werden also lediglich bauliche Veränderungen:

- zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie in Bezug auf die Mietsache, also die energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB,
- zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs, § 555b Nr. 3 BGB,
- zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache, § 555b Nr. 4 BGB,
- zur dauerhaften Verbesserung der allgemeine Wohnverhältnisse, § 555b Nr. 5 BGB,
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, welche der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahme nach § 555a BGB sind, § 555b Nr. 6 BGB.

Ausnahme:

Ausgenommen von der Erhöhungsmöglichkeit sind Maßnahmen nach § 555b Nr. 2 BGB. Diese Maßnahmen dienen allgemein klima- und energiepolitischen Zielen, weshalb der Mieter diese Maßnahmen nur dulden, aber keine erhöhte Miete zu zahlen hat.

Ebenfalls nicht zur Erhöhung berechtigten Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums nach § 555b Nr. 7 BGB.

Die Rechtsfolge des § 559 BGB ist, dass der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Dazu gehören neben den reinen Baukosten auch die erforderlichen Baunebenkosten, wie z. B. die Kosten für die Baustelleneinrichtung, die Schaffung von Baufreiheit, die Baustellenreinigung. Ebenso die Kosten der Planer, wie Architekten, Statiker und Ingenieurleistungen, soweit der Umfang des Bauvorhabens diese erforderlich macht.

Sofern mit der Modernisierungsmaßnahme zugleich die Beseitigung von Mängeln erfolgt, so muss der Vermieter die darauf entfallenden anteiligen Kosten aus den Gesamtkosten herausrechnen. Allerdings beschränkt sich der Abzug auf die fiktiven Kosten, solcher Erhaltungsmaßnahmen, also Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die bei Ausführung der Modernisierungsarbeiten fällig, d.h. bei wirtschaftlicher Betrachtung sind bei der Berücksichtigung der mietvertraglichen Verpflichtungen notwendig waren.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass Kosten, die für notwendige Erhaltungsarbeiten ohnehin angefallen wären, nicht auf den Mieter umlagefähig sind.

Das Mietrechtsänderungsgesetz schafft hier zu Gunsten des Vermieters Erleichterungen. Dem Vermieter wird es gemäß § 559 Abs. 2 BGB erlaubt, die anteiligen Erhaltungskosten durch Schätzung zu ermitteln.

Eine Besonderheit des Mietrechtsänderungsgesetzes ist auch die Trennung von personalen und wirtschaftlichen Härtegründen.

Auf der Ebene der Modernisierungsduldung bei § 555d BGB werden die personellen Härten thematisiert.

Auf der Ebene der Mieterhöhung nach § 559 BGB werden die wirtschaftlichen Härtegründe des Mieters erst geprüft und berücksichtigt.

Ausdrücklich bestimmt § 555d Abs. 2 Satz 2 BGB, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht bleiben und nur im Rahmen der Mieterhöhung zu berücksichtigen sind.

Im ersten Schritt erfolgt gemäß § 555 Abs. 2 BGB eine Härteabwägung in Bezug auf die Duldung.

Im zweiten Schritt erfolgt gemäß § 559 Abs. 4 BGB die Härteabwägung in Bezug auf die Mieterhöhung.

Die Härteabwägung wird folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen haben:

- Mieterhöhung,
- zu erwartende Betriebskosten.

Es bleibt abzuwarten, nach welchen Kriterien bei der Mieterhöhung die Belastbarkeitsgrenze des Mieters zu ermitteln ist. Stellt man lediglich auf die prozentuale Belastung des Nettoeinkommens des Mieters ab oder nimmt man eine Gesamtbetrachtung vor, in die neben den Einkommens- und Vermögensverhältnissen auch die bisherigen Lebensumstände des Mieters einfließen.

Ebenfalls streitträchtig dürften die zu erwartenden Betriebskosten sein. Es stellt sich die Frage, wie dies praktisch bewerkstelligt werden soll, da eine zuverlässige Prognose im Zeitpunkt der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme kaum möglich ist.

Die Rechtsprechung wird diese Problemfelder zu klären haben.

Eine Härteabwägung findet nicht statt:

- Mietsache wird lediglich in einen Zustand versetzt, wie er allgemein üblich ist
- Modernisierungsmaßnahme wird aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Bei der Prüfung, ob der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 4 BGB auch Härten entgegen stehen, müssen diese nach § 555d Abs. 3 bis 5 BGB rechtzeitig mitgeteilt werden. Wie bei der Duldungspflicht hat eine ungenügende Modernisierungsankündigung gem. § 559 Abs. 5 Satz 1 BGB auch Auswirkungen auf den Lauf der Frist für Härtegründe im Zusammenhang mit der Mieterhöhung. Eine nicht den Anforderungen entsprechende Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB löst nicht die Mitteilungspflicht des Mieters aus.

Nach § 559 Abs. 5 Satz 2 BGB gelten die Vorschriften des § 559 Abs. 5 Satz 1 BGB (Ausschlussfrist) nicht, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte mehr als 10 % übersteigt¹⁴. Grund hierfür ist, dass der Mieter bei einer derart unzutreffenden Mitteilung über die Mieterhöhung noch nicht abschätzen kann, inwieweit eine wirtschaftliche Härte für ihn vorliegt¹⁵.

Bei der Mieterhöhungserklärung wurden ebenfalls Änderungen vorgenommen:

- Erleichterung der Begründungsanforderungen
- Wirkungsfrist

Die formellen Regelungen zur Erhöhung wegen Modernisierungen bleiben gegenüber der bisherigen Gesetzeslage nahezu unverändert.

Die Mieterhöhung muss in Textform erfolgen. Die entstandenen Kosten sind gem. § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB zu berechnen und entsprechend zu erläutern.

¹⁴ BT-Drucks. 17/10485, 25

¹⁵ BT-Drucks. 17/10485, 25

Neu ist, dass der Vermieter auch in der Begründung der Mieterhöhung „hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen“ kann¹⁶, § 559b Abs. 1 Satz 3 BGB. Die Angabe von Pauschalwerten erleichtert die Mieterhöhungsmöglichkeit.

Die Wirkungsfrist der Mieterhöhungserklärung verlängert sich nach § 559b Abs. 2 Nr. 1 BGB um 6 Monate, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß nach § 555c BGB angekündigt hat. Dies gilt auch für den Fall, wenn der Vermieter die zu erwartende Mieterhöhung gar nicht mitgeteilt hat.

Unverändert bleibt, dass sich die Wirkungsfrist für die Mieterhöhungserklärung auch dann um 6 Monate verlängert, wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher ist als die angekündigte.

Zugang Mieterhöhung spätestens am	Wirksamwerden der Mieterhöhung ab dem	Wirksamwerden, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht mitgeteilt <i>oder</i> nicht ordnungsgemäß angekündigt hat, <i>oder</i> wenn die tatsächliche Erhöhung von mehr als 10 % nach oben abweicht
31.01.	01.04.	01.10.
28.(29.)02.	01.05.	01.11.
31.03.	01.06.	01.12.
30.04.	01.07.	01.01.
31.05.	01.08.	01.02.
30.06.	01.09.	01.03.
31.07.	01.10.	01.04.
31.08.	01.11.	01.05.
30.09.	01.12.	01.06.
31.10.	01.01.	01.07.
30.11.	01.02.	01.08.
31.12.	01.03.	01.09.

2.1.3. Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Das Gesetz kodifiziert nun die Möglichkeit, Vereinbarungen aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zu treffen.

Das Gesetz nennt nur zwei Voraussetzungen für den Abschluss einer Vereinbarung nach § 555f BGB:

- Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen und
- nach Abschluss des Mietvertrags.

Die Vereinbarungen können sich insbesondere beziehen auf:

- zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
- Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
- künftige Höhe der Miete.

¹⁶ BT-Drucks. 17/10485, 21

3. Wärmecontracting

Gem. § 556c BGB wurde eine Regelung zum Wärmecontracting eingeführt.

Dabei sollen zum Einen die Belange der Mieter berücksichtigt, zum Anderen die Einführung von Wärmecontracting erleichtert werden. Die Vorschrift regelt die bislang nicht normierte Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung in ein bestehendes Mietverhältnis, bei denen das Mietobjekt bereits im Wege des Contracting versorgt wird. Nach der Auslagerung der Wärmeversorgung auf einen Contractor betreibt und wartet dieser eine separate Heizstation oder eine im Keller des Anwesens befindliche Anlage. Von dort aus wird die Wärme an den Vermieter, der sie seinerseits an den Mieter weiterleitet, betrieben und vom Mieter die Kosten eingezogen.

Vermieter, die Wärmecontracting betreiben wollten, konnten nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH die ihm vom Contractor in Rechnung gestellten Kosten auf den Mieter umlegen. Voraussetzung war allerdings, dass der Mieter dem zustimmte bzw. der Mietvertrag eine Umstellung der Wärmeversorgung durch den Vermieter ermöglichte. Für Letzteres genügte bereits der formularmäßige Verweis im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Dies hat sich durch das Mietrechtsänderungsgesetz geändert, der in § 556c BGB eine Kodifizierung des Wärmecontracting vorgenommen hat.

Nach § 556c BGB ist eine Kostenumlage möglich, wenn:

- die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder
 - a) aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder
 - b) aus einem Wärmenetz oder
 - c) im Rahmen eines Betriebsführungs-Contracting einer bereits vorhandenen Heizungsanlage geliefert wird, deren Jahresnutzungsgrad vor der Umstellung mindestens 80 % beträgt und
- die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen, d. h. für den Mieter kostenneutral bleiben.

Das Gesetz sieht nun auch eine Ermächtigungsgrundlage vor, um eine entsprechende Rechtsverordnung zu treffen. Es soll eine Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum geben. Diese wird noch gesondert nach Einführung des Mietrechtsänderungsgesetzes erlassen werden.

Gem. § 556c Abs. 2 BGB hat der Vermieter die Umstellung spätestens 3 Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

MERKE:

Die Regelungen zum Wärmecontracting, jedenfalls was die §§ 556c Abs. 1, 2 und 4 BGB betreffen, treten zeitlich verzögert in Kraft, d. h. ab 01.07.2013. Lediglich § 556c Abs. 3 BGB, der die Ermächtigungsgrundlage für die Rechtsverordnung trifft, tritt bereits am 01.05.2013 in Kraft.

4. Kündigungsgrund, Nichtleistung der Kautions

Der Gesetzgeber hat mit § 569 Abs. 2a BGB bei Wohnraummietverhältnissen einen neuen außerordentlich fristlosen Kündigungsgrund eingeführt.

Die bisherige Rechtslage war bei Geschäftsraummietverhältnissen dadurch gekennzeichnet, dass bei Verzug mit der gesamten Kautio ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB angenommen wurde, wenn der Mieter zuvor gem. § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB abgemahnt wurde¹⁷.

Bei Wohnraummietverhältnissen war die Situation dagegen umstritten¹⁸.

Der Gesetzgeber hat nun die Voraussetzungen der außerordentlichen Kündigung bei Verzug mit der Leistung der Kautio kodifiziert.

Voraussetzungen des Kündigungsgrundes:

- Wohnraummietverhältnis
- Vereinbarung einer Kautio
- Verzug mit der Leistung der Kautio (Nichtleistung in Höhe 2 Monatsmieten, d. h. 2 Nettomieten)

Rechtsfolge:

- Kündigung ohne vorherige Abmahnung

Nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung:

- Unwirksamkeit der Kündigung durch nachträgliche Zahlung

MERKE:

Der Vermieter erhält nun einen neuen geregelten außerordentlich fristlosen Kündigungsgrund, der nicht an eine Abhilfefrist oder Abmahnung gekoppelt ist. Die bloße Nichtleistung der Mietsicherheit in Höhe von zwei Monaten genügt als Kündigungsgrund.

5. Sicherung von Mietforderungen durch Sicherungsanordnung

Mit § 283a ZPO wurde ein neues Instrument, die Sicherungsanordnung, geschaffen. Befindet sich der Mieter in Zahlungsverzug, sieht sich der Vermieter der Gefahr ausgesetzt, dass er durch die Dauer des Hauptsacheverfahrens einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, wenn der Mieter am Ende des Prozesses nicht mehr zahlungsfähig ist.

Die Voraussetzungen der Sicherungsanordnungen sind:

- Geldforderungen aus dem Miet- oder Pachtverhältnis
- Rechtshängigkeit der Zahlungsklage
- Verbindung mit einer Räumungsklage
- Fälligkeit der Klageforderung (Forderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig werden)
- Antrag auf Sicherungsanordnung
- hohe Aussicht der Klage auf Erfolg

Der Vermieter, der eine Sicherungsanordnung erwirkt, übernimmt das Risiko einer abweichenden Endentscheidung in der Hauptsache. Entsprechend § 717 Abs. 2 Satz 2 ZPO kann der Mieter gemäß § 283a Abs. 4 Satz 2 ZPO einen Anspruch schon im laufenden Verfahren (etwa

¹⁷ BGH ZMR 2007, 525, 527 f.

¹⁸ Hinz, ZMR 2012, 153

im Wege der Wiederklage) geltend machen, was eine zeitnahe Entscheidung ermöglicht und ein Folgeverfahren über diesen Anspruch entbehrlich macht.

MERKE:

Das Prozessinstrument der Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO ist ein gutes Mittel, Forderungen abzusichern und den Druck auf den Mieter zu erhöhen. Allerdings sollte der Vermieter hiervon nur Gebrauch machen, wenn die Klage auch Aussicht auf Erfolg hat, da ansonsten unnötige Risiken eingegangen werden.

Der Vermieter sollte abwägen, ob er von dem Instrument der Sicherungsanordnung Gebrauch macht. Problematisch ist, dass die Sicherungsanordnung an eine Räumungs- und Zahlungsklage, d.h. an deren Verbindung, gekoppelt ist. Dies kann im Sinne einer schnellen Beendigung des Mietverhältnisses kontraproduktiv sein, wenn wegen eines an sich unstreitigen Kündigungsrückstands eine umfangreiche Beweisaufnahme wegen des Zahlungsanspruchs notwendig wird. Dies kann das Ergehen eines Räumungstitels auf erhebliche Zeit hinaus zögern, wenn die Berechtigung sonstiger Geldforderungen streitig ist und nur deshalb eine Beweisaufnahme erforderlich wird.

Es ist in geeigneten Fällen zu überlegen, die Räumungsklage isoliert zu betreiben und statt der Sicherungsanordnung nach § 283a ZPO eine Urkundsklage zu erheben.

6. Erleichterte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Der Gesetzgeber versucht im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes mit einem Bündel von Maßnahmen eine erleichterte Durchsetzung von Räumungsansprüchen zu erreichen.

6.1. Beschleunigungsgebot für Räumungssachen

Gem. § 272 Abs. 4 ZPO ist Räumungssachen Vorrang einzuräumen und beschleunigt durchzuführen. Der Begriff „Räumungssache“ ist in § 272 Abs. 4 ZPO nicht näher definiert. In den Gesetzesmaterialien wird auf § 765a Abs. 3 ZPO verwiesen¹⁹.

6.2. Räumung von Wohnraum

Das Mietrechtsänderungsgesetz hat die Möglichkeiten ausgeweitet, eine Wohnung im Wege der einstweiligen Verfügung räumen zu lassen.

Nach bisheriger Rechtslage war dies lediglich dann möglich, wenn sich der zu räumende Verfügungsgegner durch verbotene Eigenmacht („Hausbesetzer“) in den Besitz der Räume gebracht hatte oder von ihm eine konkrete Gefahr für Leib und Leben des Antragstellers ausging.

6.2.1. Durchsetzung von Räumungstitel gegen unbekannte Untermieter

Nach bisheriger Rechtslage stand der Vermieter vor unlösbaren Vollstreckungsproblemen, wenn Mieter Dritten den Besitz eingeräumt haben, um eine Zwangsräumung zu verhindern²⁰. Die Rechtsprechung hält daran fest, dass neben dem Mieter auch Mitbewohner als Mitbesitzer gelten, auch wenn sie keine Mietvertragspartei sind. Diese Stellung führt dazu, dass ein Räumungstitel gegen den Dritten notwendig ist.

Folglich entstand für den Vermieter das Problem, dass im Falle einer Räumungsvollstreckung, wenn ein neuer „Untermieter“ in Erscheinung trat, der Vermieter zunächst einen Räumungstitel erstreiten musste, was die Räumungsvollstreckung schon im Hinblick auf die Einlassungsfristen um Monate verzögert hat.

¹⁹ BT-Drucks. 17/11894, 33

²⁰ BGH ZMR 2009, 21, 22

Voraussetzungen der Räumungsverfügung nach § 940a Abs. 2 ZPO:

- Vollstreckbarer Räumungstitel gegen den Mieter
- Wohnraum
- Besitzerwerb des Verfügungsgegners ohne Kenntnis des Vermieters

MERKE:

Der Vermieter muss, wenn er von der Person des Dritten bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt, die bestehende Räumungsklage ausweiten, da ansonsten eine Räumung im Wege einer einstweiligen Verfügung nicht in Betracht kommt.

6.2.2. Räumung wegen Nichtleistung der Sicherheit nach § 283a ZPO

Gem. § 940a Abs. 3 ZPO hat der Vermieter die Möglichkeit, gegenüber dem Mieter eine Räumungsverfügung zu beantragen, wenn der Mieter nach § 283a ZPO zur Stellung einer entsprechenden Sicherheit verpflichtet wurde und dieser Verpflichtung nicht nachgekommen ist.

Die Voraussetzungen des § 940a Abs. 3 ZPO sind:

- Wohnraummietverhältnis
- Rechtshängige Räumungsklage
- Nichtleistung der Sicherheit nach § 283a ZPO
- Anordnungsanspruch und Anordnungsgrund

Die Vorschrift des § 940a Abs. 3 ZPO gilt nur für Wohnraum.

6.3. Räumung nach § 885 ZPO

Der Gesetzgeber hat § 885 ZPO zum Einen sprachlich angepasst und einige Änderungen vorgenommen.

Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden vom 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.

Der bisherige Kreis der Personen, die zur Entgegennahme berechtigt war, wurde mit der Neufassung sprachlich modernisiert und um Erwachsene, ständige Mitbewohner, erweitert²¹.

Ist weder der Schuldner, noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen.

Für unpfändbare Sachen und solche, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, wurde in § 885 Abs. 5 ZPO eine neue Vorschrift geschaffen. Die Regelung entspricht nahezu der bisherigen Gesetzeslage.

²¹ BT-Drucks. 17/10485, 30

6.4. Beschränkter Vollstreckungsauftrag nach § 885a ZPO

Nach der Neuregelung durch das Mietrechtsänderungsgesetz kann der Vermieter nun seinen Räumungsantrag darauf beschränken, dass lediglich der Mieter aus dem Besitz der Wohnung gesetzt wird und die in § 885 Abs. 2 bis 5 ZPO geregelten weiteren Vollstreckungsschritte unterbleiben, vgl. § 885a Abs. 1 ZPO. Der Vermieter muss gegenüber dem Gerichtsvollzieher auch keinerlei Begründung abgeben, dass er ein Vermieterpfandrecht ausgeübt hat oder ausüben wird. Folge hiervon ist, dass sich der bisherige Streit, ob die „Berliner Räumung“ auch bei Räumungstiteln möglich ist, bei dem kein Mietverhältnis zwischen dem Gläubiger und Schuldner vorliegt, sich erübrigt hat.²² Während sich bei der „Berliner Räumung“ der Vermieter bei der Vollstreckung auf sein Pfandrecht berufen muss, wird dies bei einer Räumung nach § 885a ZPO nicht erforderlich sein. Der Gerichtsvollzieher muss sich nicht damit beschäftigen, ob die in den Räumen verbleibenden Gegenstände einem Vermieterpfandrecht unterliegen oder nicht.

Im Ergebnis ist die „Berliner Räumung“ bzw. die Räumung nach § 885a ZPO für diejenigen Vermieter empfehlenswert, die in der Lage sind, die vorstehenden Maßnahmen sorgfältig zu treffen. Vorzugswürdig ist diese Art der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts, sofern die Mietsache bereits teilgeräumt ist bzw. nur noch wenige Sachen vorhanden sind, da in diesem Fall mit einer größeren Kostenersparnis zu rechnen ist. Häufig wird der Vermieter aber nicht über diese Informationen verfügen. Die Räumung über § 885a ZPO bietet sich an, da die Verwertung des Mobiliars durch den Vermieter nach § 885a Abs. 4 ZPO geregelt ist und er von der Haftungsbeschränkung des § 885a Abs. 3 Satz 3 ZPO profitiert. Das neue Verfahren ermöglicht eine kostengünstige Räumung, unabhängig von der Ausübung und den Voraussetzungen des Vermieterpfandrechts.

7. Kündigungsbeschränkung beim „Münchener Modell“

Nach der bisherigen Gesetzeslage wollte der Gesetzgeber mit § 577a BGB verhindern, dass Mietwohnungen durch Umwandlung in Wohnungseigentum verloren gehen.

Die Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1 BGB setzte bislang die zeitliche Abfolge für Vermietung, Begründung von Wohnungseigentum, Veräußerung, voraus.

Nach dem „Münchener Modell“ konnte dieser Kündigungsschutz durch eine gesellschaftsrechtliche Gestaltung umgangen werden, in der zuerst an eine Personengesellschaft veräußert wurde, woraufhin diese sogleich, noch vor der Aufteilung in Wohnungseigentum, Eigenbedarf für ihre Gesellschafter geltend machte²³. Die Gesellschafter konnten nach der Beendigung der Mietverhältnisse die Aufteilung in Wohnungseigentum durchführen. Ziel der Neuregelung war es, diese Umgehungsmöglichkeit zu beseitigen²⁴. Durch die Neuregelung ändert sich an der generellen Kündigungsbefugnis der Personengesellschaft zunächst nichts, allerdings wird dieser Fall nunmehr der Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB unterstellt. Dies gilt auch für Verwertungskündigungen.

8. Mieterhöhung

Der Gesetzgeber hat mit dem Mietrechtsänderungsgesetz auch den energetischen Zustand bei der Mieterhöhung nach den §§ 558 ff. BGB berücksichtigt und auf politischen Druck hin die Kappungsgrenze in bestimmten Konstellationen gesenkt.

²² Schuschke, NZM 2011, 685, 668 zum Streitstand.

²³ BT-Drucks. 17/10485, 16

²⁴ BT-Drucks. 17/10485, 16

8.1. Energetische Ausstattung und Beschaffenheit als Wohnwertmerkmal

Neben den bisherigen fünf zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehenden Wohnwertmerkmalen:

- Art
- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Lage

kommt nun ein sechstes Merkmal hinzu:

- Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Es bestand bisher Streit darüber, ob der energetische Zustand, z. B. durch Zuschläge oder Abschläge bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen ist.

Der Gesetzgeber hat durch die ausdrückliche Nennung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit den Streit beigelegt. Dieses Merkmal ist zukünftig zu berücksichtigen.

8.2. Senkung der Kappungsgrenze

Der Gesetzgeber hat die im ursprünglichen Gesetzesentwurf²⁵ nicht vorgesehene Möglichkeit der Senkung der Kappungsgrenze in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf Empfehlungen des Rechtsausschusses aufgenommen.

Sinn und Zweck der Regelungen soll es sein, den Anstieg von Bestandsmieten in Gemeinden oder Teilen von Gemeinden zu reduzieren, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist²⁶. Das Gesetz sieht nun vor, dass die Landesregierung ermächtigt wird, im Wege der Rechtsverordnung die Gemeinden oder Gemeindeteile zu bestimmen, in denen die reduzierte Kappungsgrenze Anwendung findet.

In diesen Bereichen sinkt die Kappungsgrenze von 20 % auf 15 %.

9. Zusammenfassung

Das Mietrechtsänderungsgesetz bringt eine Reihe von neuen Regelungen, die die Beteiligten bei Immobilien beachten müssen. Grundsätzlich sind die Regelungen tendenziell vermieterefreundlich, was ihre Ursache darin hat, dass zum Einen energiepolitische Ziele umzusetzen sind und zum Anderen es Defizite bei bestehenden Regelungen im Hinblick auf das „Mietnomadentum“ gibt. Ob die Regelungen die in sie gesetzten Erwartungen erfüllen, bleibt abzuwarten.

²⁵ BT-Drucks. 17/10485, 9

²⁶ BT-Drucks. 17/11894, 34

Synopse MietRändG²⁷	
Bisherige Fassung	Neue Fassung ab 01.05.2013
<p>§ 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln</p> <p>(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.</p> <p>(2) [...]</p>	<p>§ 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln</p> <p>(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.</p> <p><i>(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.</i></p> <p>(2) [unverändert]</p>
<p>§ 551 BGB Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten</p> <p>(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.</p>	<p>§ 551 BGB Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten</p> <p>(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. <i>Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.</i></p>
<p>§ 554 BGB Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.</p> <p>----</p> <p>(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.</p> <p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>§ 555a BGB Erhaltungsmaßnahmen</p> <p>(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur <i>Instandhaltung oder Instandsetzung</i> der Mietsache erforderlich sind (<i>Erhaltungsmaßnahmen</i>).</p> <p>(2) <i>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.</i></p> <p>(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer <i>Erhaltungs</i>maßnahme machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.</p> <p>(4) Eine zum Nachteil des Mieters von <i>Absatz 2 oder 3</i> abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>§ 554 BGB Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaf-</p>	<p>§ 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen</p> <p><i>Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,</i></p>

²⁷ Änderungen sind kursiv und fett bzw. durch Streichungen dargestellt

<p>fung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme [...] eine Härte bedeuten würde, [...].</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 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 auf Grund 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.
<p>§ 554 BGB Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(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. [...]</p>	<p>§ 555c BGB Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>---</p>	<p>(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.</p>
<p>---</p>	<p>(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.</p>
<p>(3) [...] 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.</p>	<p>(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 berechtigten.</p>
<p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>§ 554 BGB Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(2) Maßnahmen zur Verbesserung [...] 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</p>	<p>§ 555d BGB Duldung von Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.</p> <p>(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht</p>

<p>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.</p>	<p>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 Absatz 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.</p>
<p>---</p>	<p>(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.</p>
<p>---</p>	<p>(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.</p>
<p>---</p>	<p>(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.</p>
<p>(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme [...] 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.</p>	<p>(6) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.</p>
<p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>(3) Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.</p>	<p>§ 555e BGB Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(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.</p> <p>(2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend.</p>
<p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2</p>	<p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Ver-</p>

<p>bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p> <p>---</p>	<p>einbarung ist unwirksam.</p> <p>§ 555f BGB Vereinbarung über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</p> <p><i>Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,</i> <i>2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,</i> <i>3. künftige Höhe der Miete.</i>
<p>---</p>	<p>§ 556 c BGB Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten</p> <p><i>(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</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und</i> <i>2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.</i> <p><i>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.</i></p> <p><i>(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).</i></p> <p><i>(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.</i></p> <p><i>(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</i></p>
<p>§ 558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete</p> <p>(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</p>	<p>§ 558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete</p> <p>(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</p>

<p>und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart [...]</p> <p>(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).</p>	<p>und Lage <i>einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit</i> in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. [...]</p> <p>(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). <i>Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.</i></p>
<p>§ 559 BGB Mieterhöhung bei Modernisierung</p> <p>(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.</p>	<p>§ 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>(1) Hat der Vermieter <i>Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6</i> durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um <i>11 Prozent</i> der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p>
<p>---</p>	<p><i>(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.</i></p>
<p>(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</p>	<p><i>(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</i></p>
<p>---</p>	<p><i>(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</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder</i> <i>2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.</i> <p><i>(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 10 Prozent übersteigt.</i></p>

<p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>§ 559a BGB Anrechnung von Drittmitteln</p> <p>(2) Werden die Kosten für die baulichen-Maßnahmen 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 Maßnahmen. Werden [...]</p> <p>(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen-Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. [...]</p> <p>(4) [...]</p> <p>(5) [...]</p>	<p>§ 559a BGB Anrechnung von Drittmitteln</p> <p>(2) Werden die Kosten für die Modernisierungs-maßnahmen 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 [...]</p> <p>(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. [...]</p> <p>(4) [...]</p> <p>(5) [...]</p>
<p>§ 559b BGB Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 559b BGB Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</p> <p>(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 Absatz 3 gilt entsprechend.</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 10 Prozent übersteigt.
<p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>§ 569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung auswichtigem Grund</p> <p>(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn [...]</p> <p>(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn [...]</p>	<p>§ 569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund</p> <p>(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn [...]</p> <p>(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn [...]</p> <p>(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</p>

	<p><i>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.</i></p>
(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt: [...]	(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt: [...]
<p>§ 577a BGB Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung</p> <p>(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.</p>	<p>§ 577a BGB Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung</p> <p>(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.</p> <p><i>(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder</i> <i>2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.</i> <p><i>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.</i></p>
(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen [...].	(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen [...]
---	<i>(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 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.</i>
<p>§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume</p> <p>(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 554 Abs. 1 bis 4 und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.</p>	<p>§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume</p> <p>(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 1 entsprechend.</p>
	<p>Art. 229 EGBGB</p> <p><i>§...[einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] Über-</i></p>

	<p>gangsvorschriften zum Mietrechtsänderungsgesetz vom [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]</p> <p>(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Art. 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 Art. 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Art. 9 dieses Gesetzes] zugegangen ist, oder 2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 554 Abs. 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Art. 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Art. 9 dieses Gesetzes] begonnen hat. <p>(2) § 569 Abs. 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Art. 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden.</p>
<p>§ 272 ZPO Bestimmung der Verfahrensweise</p> <p>1) Der Rechtsstreit ist in der Regel in einem umfassend vorbereiteten Termin zur mündlichen Verhandlung (Haupttermin) zu erledigen.</p> <p>(2) Der Vorsitzende bestimmt entweder einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung (§ 275) oder veranlasst ein schriftliches Vorverfahren (§ 276).</p> <p>(3) Die Güteverhandlung und die mündliche Verhandlung sollen so früh wie möglich stattfinden.</p>	<p>§ 272 ZPO Bestimmung der Verfahrensweise</p> <p>(1) Der Rechtsstreit ist in der Regel [...]</p> <p>(2) Der Vorsitzende bestimmt entweder einen frühen ersten Termin [...]</p> <p>(3) Die Güteverhandlung und die mündliche Verhandlung [...]</p> <p>(4) Räumungssachen sind vorrangig und beschleunigt durchzuführen.</p>
	<p>§ 283a ZPO Sicherungsanordnung</p> <p>(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 der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Si-</p>

	<p>cherungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht. Gegen die Entscheidung über die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.</p> <p>(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist nachzuweisen.</p> <p>(3) Soweit der Kläger obsiegt, ist in einem Endurteil oder einem anderweitigen den Rechtsstreit beendenden Regelung auszusprechen, dass er berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen.</p> <p>(4) Soweit dem Kläger nach dem Endurteil oder einer 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.</p>
<p>§ 760 ZPO Akteneinsicht, Aktenabschrift</p> <p>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.</p>	<p>§ 760 ZPO Akteneinsicht, Aktenabschrift</p> <p>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.</p>
<p>§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken [...]</p> <p>(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.</p> <p>(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 oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt.</p> <p>(3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend, so hat der Gerichtsvollzieher die Sachen auf Kosten des Schuldners in das Pfandlokal zu schaffen oder anderweit in Verwahrung zu bringen. Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners ohne weiteres herauszugeben.</p>	<p>§ 885 ZPO Herausgabe von Grundstücken [...]</p> <p>(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>

<p>(4) Fordert der Schuldner nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung ab oder fordert er ab, ohne die Kosten zu zahlen, verkauft der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös; Absatz 3 Satz 2 bleibt unberührt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.</p>	<p>(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.</p> <p>(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.</p>
<p>---</p>	<p>§ 885a ZPO Beschränkter Vollstreckungsauftrag</p> <p>(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.</p> <p>(6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.</p> <p>(7) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.</p>

<p>§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum</p> <p>Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.</p>	<p>§ 940a ZPO Räumung von Wohnraum</p> <p>(1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.</p> <p>(2) <i>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.</i></p> <p>(3) <i>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.</i></p> <p>(4) <i>In den Fällen des Absatzes 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.</i></p>
<p>---</p>	<p>Artikel 9</p> <p>(1) <i>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.</i></p> <p>(2) <i>In Artikel 1 Nummer 6 tritt § 556c Abs. 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.</i></p>