

Mietrechts- änderungsgesetz

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon:	0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax:	0 99 71 / 4 01 80
E-Mail:	info@kanzlei-am-steinmarkt.de

- 1. Einleitung**
- 2. Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes**
- 3. Wärmecontracting**
- 4. Kündigungsgrund, Nichtleistung der Kautio**
- 5. Sicherung von Mietforderungen durch Sicherungsanordnung**
- 6. Erleichterte Durchsetzung von Räumungsansprüchen**
- 7. Kündigungsbeschränkung beim „Münchner Modell“**
- 8. Mieterhöhung**
- 9. Zusammenfassung**

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Nach langer politischer Diskussion wurde nun das Mietrechtsänderungsgesetz beschlossen.

Eckdaten:

15.08.2012	Gesetzentwurf Bundesregierung (BT-Drs. 17/10485)
12.12.2012	Beschlussempfehlung + Bericht Rechtsausschuss (BT-Drs. 17/11894)
13.12.2012	Beschluss des Gesetzes durch den Bundestag
01.02.2013	Beschluss des Bundesrates (BR-Drs. 10/13)
18.03.2013	Verkündung im Bundesgesetzblatt (BGBl I 2013, 434)
01.05.2013	Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes

Einleitung

Eckpunkte des Mietrechtsänderungsgesetzes

- 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

Einleitung

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 dies auch für bereits bestehende Vertragsverhältnisse gilt, es sei denn, eine Übergangsregelung wurde getroffen.

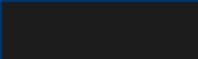
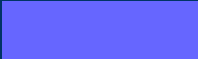
Folglich sind grundsätzlich alle Neuregelungen ab 01.05.2013 auf Alt- und Neuverträge anzuwenden.

Einleitung

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	+ - Bei Modernisierungsmaßnahmen, wenn die Mitteilung nach § 554 Abs. 3 Satz 1 dem Mieter bis zum 01.05.2013 zugegangen ist - oder - 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.		+ anzuwenden ab 01.07.2013
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

Einleitung

Erläuterungen der im Vortrag eingesetzten Farben u. Symbole:

Farbe/Symbol	Erläuterung
	Überschriftfeld Beispielfeld
	Merkfeld Tippfeld
	Fälle
	Musterfeld
	Vorschriftenfeld
	Seitenhinweis auf Skript

1. Einleitung
2. Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes
3. Wärmecontracting
4. Kündigungsgrund, Nichtleistung der Kautio
5. Sicherung von Mietforderungen durch Sicherungsanordnung
6. Erleichterte Durchsetzung von Räumungsansprüchen
7. Kündigungsbeschränkung beim „Münchner Modell“
8. Mieterhöhung
9. Zusammenfassung

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Modernisierung

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Neuordnung der Modernisierung

Der Gesetzgeber hat ein neues BGB-Kapitel 1a „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ eingeführt, dabei die Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen neu in § 555a – § 555e BGB neu geregelt.

Ziel der Neuregelung:

- Transparenz der Vorschriften
- Erleichterung der energetischen Sanierung

Neuordnung der Modernisierung

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.

Neuordnung der Modernisierung

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

Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes

Neuordnung der Modernisierung

	Erhaltungsmaßnahmen		Modernisierungsmaßnahmen	
Regelung	§ 555a § 555f	BGB BGB	§§ 555b – 555e § 555f	BGB 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

Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes

Neuordnung der Modernisierung

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

Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen sind nun anzukündigen:

- **Frist:**
(rechtzeitig)
- **Form:**
(keine Form)
- **Inhalt:**
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.

Erhaltungsmaßnahmen

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.

Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes

Erhaltungsmaßnahmen

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

Inhalte des Mietrechtsänderungsgesetzes

Erhaltungsmaßnahmen

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.