

Das Mietrechtsänderungsgesetz Stand 27. 10.2010



Richter am Kammergericht Dr. Oliver Elzer

Teil I

GRUNDLAGEN

Koalitionsvertrag CDU, CSU und FDP

Gebäudesanierung und Einsatz erneuerbarer Energien im Wärmebereich

- „Wir werden das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wirkungsvoller ausgestalten, um die derzeitige Sanierungsquote zu steigern.
- Die Hürden im Mietrecht für eine energetische Sanierung zum gemeinsamen Vorteil von Eigentümern und Mietern werden gesenkt. **Baumaßnahmen**, die diesem Zweck dienen, **sind zu dulden** und sollen **nicht zur Mietminderung** berechtigen“.

Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel

- Hauseigentümer sollten künftig einen größeren Teil der Kosten für eine bessere Wärmedämmung der Gebäude an die Mieter weitergeben dürfen. Dies sei für einen besseren Klimaschutz unabdingbar.
- „Das findet natürlich auf den ersten Blick nicht jeder gut, aber es ist doch verständlich, dass sich solch eine Investition in die Zukunft sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter lohnen muss. Der Mieter profitiere auf Dauer von niedrigeren Energiekosten.“

Gesetzesantrag des Landes Berlin

BR-Drucksache 637/10

- Entwurf eines Gesetzes zur Sicherung bezahlbarer Mieten und zur Begrenzung von Energieverbrauch und Energiekosten
- Inhalt u.a. (neben anderen Einschränkungen):
 - Die Höhe der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB soll im Sinne eines Interessenausgleichs und um eine Akzeptanz von energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei Mietern zu erhöhen von derzeit 11 vom Hundert auf **9 vom Hundert** abgesenkt werden.

Teil II

**MIETRECHTSÄNDERUNGS-
GESETZ**

Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG

- Anfang Oktober 2010 legt das BMJ einen Entwurf [Initiator] für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG) vor.
 - Was ist ein Initiator?
 - Wie ist der Gang der Gesetzgebung?

Umgestaltung des BGB-Modernisierungsrechts

- § 554 BGB wird **abgeschafft**.
- Das Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird in einem **neuen Kapitel 1a** in den §§ 555a bis 555e BGB geregelt.
- Die Vorschriften der §§ 555a bis 555e BGB werden mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB) **abgestimmt**.

Weitere aktuelle „Probleme“ des Mietrechts

- Vermieter sollen im **Kampf gegen Mietnomaden** mehr Möglichkeiten für eine fristlose Kündigung bekommen, wenn die vereinbarte Kautionszahlung nicht gezahlt wird (§ 569 Abs. 3a BGB neu).
- Die **Umgehung des Kündigungsschutzes** bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem „Münchener Modell“, soll verhindert werden (§ 577 Abs. 1a BGB neu).
- Die **Berliner Räumung** soll auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden (§ 885a ZPO neu).

Teil III

ERSTE REAKTIONEN

Vermieterseite

- Der Entwurf wird von der Vermieterseite als **unzureichend und nicht weitgehend** genug angesehen. Bemängelt wird, dass das Mietminderungsrecht bei Beeinträchtigungen durch energetische Sanierungsmaßnahmen nur ausgeschlossen werden soll, wenn der Eigentümer zu energetischen Maßnahmen gesetzlich verpflichtet ist.
 - ⇒ FAZ vom 22.10.2010 vermutet, dass das daran liegt, dass der Entwurf auf dem Energiekonzept von Anfang September 2010 liegt, in dem eine Modernisierungspflicht enthalten war. Die Modernisierungspflicht strich die Koalition nach Protesten wieder aus dem Konzept. Stattdessen will sie mit günstigen Krediten der Staatsbank KfW den Hausbesitzern Anreize zur Sanierung geben.
- Weiter wird kritisiert, dass die Duldungspflicht von energetischen Sanierungsmaßnahmen unter dem Vorbehalt einer Härteklausel stehen solle.

Mieterseite

- Die Mieterseite sieht keine Notwendigkeit für **zusätzliche Mieterhöhungsspielräume**. Energetische Modernisierungen sollten bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt und im Mietspiegel abgebildet werden.
- Das Minderungsrecht dürfe nicht angefasst werden.
- Mieter dürften – ohne einen Vorteil zu haben – für Klimaschutz- und Umweltschutzmaßnahmen keine höheren Mieten zahlen müssen.

Teil IV

**EINZELHEITEN ZUR
MODERNISIERUNG**

§ 536 Absatz 1 Satz 3 BGB neu: Minderung

Außer Betracht bleiben

1. eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit und
2. eine Minderung der Tauglichkeit, soweit die Minderung auf einer ordnungsgemäß durchgeführten **energetischen Modernisierung** nach § 555b Absatz 1 Nummer 1 beruht und der Vermieter zu deren Durchführung **rechtlich verpflichtet** ist.

§ 555a BGB neu: Duldung von 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.
- (3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Definition

Ankündigungspflicht

§ 555b BGB neu: Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Modernisierungsmaßnahmen sind Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen,
1. durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert wird oder durch die nachhaltig **Primär-** oder Endenergie eingespart oder **Energie effizienter genutzt** oder das **Klima auf sonstige Weise** geschützt wird (energetische Modernisierung),
 2. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
 3. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
 4. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, **die der Vermieter nicht zu vertreten hat**, oder
 5. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Unbedingte Duldungspflicht

§ 555b Abs. 2 BGB neu

(2) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden,

1. wenn der Vermieter **rechtlich verpflichtet** ist, die Maßnahme durchzuführen, oder
2. wenn es sich um eine **energetische Modernisierung** handelt, zu der der Vermieter **rechtlich nicht verpflichtet** ist und für die er **keine Mieterhöhung nach § 559** verlangt.

bislang §
242 BGB

neu

es geht
aber § 558
BGB

Bedingte Duldungspflicht(en)

§ 555b Abs. 3 BGB neu

- (3) Eine andere als eine in Absatz 2 genannte Modernisierungsmaßnahme muss der Mieter nicht dulden, wenn sie für ihn, 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 nicht zu rechtfertigen ist. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. Art und geplanter Umfang der vorzunehmenden Arbeiten,
 2. bauliche Folgen,
 3. **Belange der Energieeffizienz oder des Klimaschutzes,**
 4. vorausgegangene Aufwendungen des Mieters,
 5. die zu erwartende Mieterhöhung **einschließlich der künftigen Betriebskosten;**
- dies bleibt außer Betracht, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist.**

§ 555b BGB neu im Übrigen

(4) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.

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

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

§ 555c BGB neu Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. Art und geplanten Umfang der Modernisierungsmaßnahme,
2. Beginn und voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, **sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, einschließlich der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.**

§ 555c BGB neu im Übrigen

- (2) In der Modernisierungsankündigung für eine energetische Modernisierung kann der Vermieter **auf anerkannte Pauschalwerte Bezug** nehmen, um insbesondere über die Einsparung von Energie zu informieren.
- (3) **Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen.**
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555d BGB neu Sonderkündigungsrecht des Mieters, Ausschlussfrist für Härtegründe

- (1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss spätestens bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen.

§ 555d BGB neu im Übrigen

- (3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte nach § 555b Absatz 3 begründen, innerhalb der in Absatz 1 Satz 2 bestimmten Frist in Textform mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist sind Umstände, die eine Härte im Sinne von § 555b Absatz 3 begründen, nur zu berücksichtigen, wenn
1. der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war oder
 2. die Umstände, die eine Härte begründen, erst nach Ablauf der Frist entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555e BGB neu Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können Vereinbarungen über bestimmte Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen treffen, insbesondere über die

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

Minderung?
Duldung?

§ 559 BGB neu Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen **im Sinne des § 555b Absatz 1 Nummer 1 bis 4** 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, sind nach billigem Ermessen zu ermitteln und von den Kosten der Modernisierungsmaßnahme abzuziehen.**
- (3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 559b Abs. 1 Satz 3 BGB neu Geltendmachung der Erhöhung

Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. 2Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 2 gilt entsprechend = **Der Vermieter kann auf anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.**

Teil IV

MIETNOMADEN

§ 569 Abs. 3a BGB neu

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer **Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages in 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 3 sind sinngemäß anzuwenden.

Teil V

**KAMPF DER UMGEHUNG DES
KÜNDIGUNGSSCHUTZES**

§ 577a Abs. 1 BGB

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 im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 **erst nach Ablauf von drei Jahren** seit der Veräußerung berufen.

BGH, Urteil vom 16. 7. 2009 – VIII ZR 231/08

Auf eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters findet die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB keine Anwendung, wenn **nach der Kündigung** Wohnungseigentum der Gesellschafter begründet wird. Das gilt auch dann, wenn die Gesellschaft das Wohnanwesen zu dem Zweck erworben hat, die vorhandenen Wohnungen in Wohnungseigentum der Gesellschafter umzuwandeln.

§ 577 Abs. 1a BGB neu

Die Frist nach Absatz 1 gilt auch, 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 dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören.

Teil VI

BERLINER RÄUMUNG

Gegenstand

Der Gläubiger beschränkt den Räumungsantrag an den Gerichtsvollzieher darauf, lediglich den Schuldner aus der Wohnung zu setzen, während alle Gegenstände in der Wohnung verbleiben, weil der Gläubiger sich an der gesamten in der Wohnung befindlichen Habe des Schuldners eines Vermieterpfandrechts berührt.

§ 885 Abs. 1 ZPO

Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk 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.

§ 885a Abs. 1 ZPO neu

Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.

- ⇒ Dies erspart dem Vermieter insbesondere den Kostenvorschuss für die hohen Transport- und Lagerkosten des Räumungsguts. Scheitert die Räumungsvollstreckung an einer dritten, dem Vermieter bis dahin unbekannt Person, die an der Wohnung ein Besitzrecht geltend macht, gegen die sich der Vollstreckungstitel aber nicht richtet, kann ein weiterer Titel gegen diese dritte Person künftig schnell im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 940a ZPO erlangt werden.

Resümee

Der Entwurf ist überwiegend ausgewogen und kein schlechtes Handwerk. Zu begrüßen ist auf den ersten Blick die Abstimmung des Modernisierungsbegriffs zwischen §§ 554 II S. 1 BGB und § 559 I BGB. Gut ist auch, dass jedenfalls teilweise eine Abstimmung mit dem WEG erfolgt: § 22 II WEG soll künftig auf die Legaldefinition des § 555b I Nr. 1 bis Nr. 4 BGB verweisen. Sehr zu begrüßen ist, dass Maßnahmen, die der Vermieter rechtlich verpflichtet ist durchzuführen, in § 555b II Nr. 1 MietRÄndG als Modernisierungsmaßnahme verstanden werden – für die keine Härtefallprüfung anzustellen ist. Damit ist es entbehrlich, hier für eine Duldungspflicht auf § 242 BGB zurückzugreifen. Mit dieser Einordnung dürfte indes wohl nicht die Ansicht verstummen, die gebotene Maßnahmen, etwa nach der EnEV, als bloße Erhaltungsmaßnahmen ansieht und ein Erhöhungsrecht nach § 559 I BGB für diese hindern will.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.