

## **Mietrechtsreform 2013**

### **Ein Überblick**

Zum 01. Mai 2013 ist die vom Bundestag beschlossene Reform des Mietrechts in Kraft getreten. Im Fokus der zum Teil weitreichenden Änderungen standen dabei vor allem die Förderung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie und die Verbesserung der Vollstreckung mietrechtlicher Ansprüche. Teilweise wurde die bisherige Rechtsprechung erstmals gesetzlich niedergelegt. Insgesamt führt die Reform aber vor allem zu einer Verbesserung der Vermieterrechte.

#### **I. Förderung der Einsparung von Energie**

##### **1. Durchführung von energetischen Baumaßnahmen**

###### **a) Welche Maßnahmen sind erfasst?**

Ein erheblicher Teil der Reform befasst sich mit der für den Vermieter nunmehr leichteren Durchsetzbarkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen. So war bis zum 01.05.2013 lediglich in § 554 Abs. 1 BGB a. F. knapp geregelt, dass ein Mieter die baulichen Veränderungen zu dulden hat, die zur Erhaltung der Mietsache - mithin des Hauses oder der Wohnung - erforderlich sind, sogenannte Erhaltungsmaßnahmen. Des Weiteren hatte der Mieter gemäß § 554 Abs. 2 S. 1 BGB a. F. Bauausführungen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums zu dulden, sogenannte Modernisierungsmaßnahmen.

Mit der Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber diese Pflichten nunmehr in einem eigenen, neuen Kapitel „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ niedergeschrieben und hierzu mit den §§ 555a bis 555f BGB n. F. gleich sechs neue Vorschriften geschaffen.

Auch nach diesen neuen Paragraphen ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Neu hierbei ist, dass der Gesetzgeber nunmehr auflistet, was unter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser zu verstehen ist. So hat der Mieter gemäß § 555b BGB n. F. unter anderem solche baulichen Veränderungen zu dulden, durch die

- in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden (energetische Modernisierung),
- auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
- der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird.

Mit Endenergie ist dabei der an einem Strom- oder Gaszähler abzulesende Verbrauch gemeint. Primärenergie erfasst hingegen die Global zur Verfügung stehende Energie, wie Öl oder Gas. Vereinfacht gesagt hat der Mieter also solche Baumaßnahmen hinzunehmen, die zu irgendeiner Reduzierung des Verbrauchs von Strom, Öl, Gas oder Wasser führen. Unerheblich ist es, ob die Reduzierung dem Mieter auch tatsächlich zu Gute kommt.

###### **b) Modernisierungsankündigung**

Bereits nach der alten Rechtslage war der Vermieter verpflichtet, den Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Baumaßnahme über die anstehende Sanierung schriftlich zu unterrichten, sogenannte Modernisierungsankündigung. Hierbei waren vom Vermieter die Art der Maßnahme, deren voraussichtlicher Beginn und Umfang sowie die voraussichtliche Dauer und eine etwaige zu erwartende Mieterhöhung darzulegen, § 554 Abs. 3 S.1 BGB a. F.

Zu solch einer Modernisierungsankündigung ist der Vermieter auch weiterhin verpflichtet. Allerdings dürfen keine übertriebenen Ausführungen verlangt werden. Es reicht aus, wenn der Vermieter die Modernisierung in „wesentlichen Zügen“ darlegt. So müssen von diesem auch keine umfangreichen Erläuterungen über die zu erwartende Energieeinsparung vorgenommen werden. Es reicht aus, auf anerkannte Pauschalwerte Bezug zu nehmen, § 555 c II BGB n. F. Neu hinzugekommen ist die Verpflichtung des Vermieters, die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten zu benennen. Natürlich gilt dieses nur für den Fall, dass die Modernisierungsmaßnahmen Auswirkungen auf die Betriebskosten haben.

### **c) Widerspruch des Mieters**

Trotz dieser weitreichenden Befugnisse müssen die Mieter nicht jede Modernisierungsmaßnahme hinnehmen, selbst wenn hierdurch Energie oder Wasser eingespart würde. Bereits nach der alten Rechtslage konnte ein Mieter nach § 554 Abs. 2 S. 2 BGB a. F. der Baumaßnahme widersprechen, wenn diese für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde. Hierbei waren die Interessen des Mieters an der Nichtdurchführung der Maßnahme und die Interessen des Vermieters an der Durchführung der Maßnahme gegeneinander abzuwägen.

Auch nach der neuen Rechtslage hat eine Interessenabwägung zu erfolgen. Verändert haben sich jedoch zwei wesentliche Abwägungskriterien:

Während in der Vergangenheit eine aufgrund der Modernisierungsmaßnahme angedachte Mieterhöhung bei dieser Interessenabwägung zu berücksichtigen war, spielt dieses Kriterium nach der neuen Rechtslage gemäß § 555 d Abs. 2 S.2 Hs. 1 BGB n. F. für die Durchführung der Maßnahme keine Rolle mehr. Gleichwohl muss der Mieter der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme mit dem Argument einer finanziellen Härte widersprechen. Andernfalls kann er dieses Argument dem späteren Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht mehr entgegenhalten, §§ 555 d Abs. 2 S.2 Hs. 2 BGB n. F.

Als weiteres Abwägungskriterium sind neuerdings auch die Belange der Energieeffizienz und des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Schließlich muss ein Mieter nunmehr innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Modernisierungsmaßnahme die Härtegründe gegenüber seinem Vermieter schriftlich benennen, § 555 d Abs. 3 S. 1 BGB n. F. Wird diese Frist ohne genügende Entschuldigung versäumt, kann er sich gemäß § 555 d Abs. 4 S. 1 BGB n. F. nicht mehr auf das Vorliegen von Härtegründen berufen.

### **d) Keine Mietminderung für Unannehmlichkeiten während der Modernisierung**

Die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen führt häufig dazu, dass die Wohnung nur eingeschränkt nutzbar ist. Baulärm oder das Abschalten von Wasser oder Strom waren in der Vergangenheit Mietmängel, die den Mieter stets zur Mietminderung berechtigten. Nach der neuen Rechtslage ist bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine Minderung der Miete innerhalb der ersten 3 Monate der Baumaßnahme nicht mehr möglich, § 536 Abs. 1a BGB n. F. Für alle anderen Baumaßnahmen, die den Gebrauch der Mietsache mindern, kann weiterhin eine Mietminderung von Anfang an geltend gemacht werden.

## **2. Mieterhöhung nach durchgeführter energetischer Baumaßnahme**

Wurde eine energetische Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, war der Vermieter bereits nach der alten Rechtslage berechtigt, bis zu 11 % der Baukosten auf die Jahresmiete umzulegen, § 559 Abs. 1 BGB a. F. Wie die Durchführung der Baumaßnahme muss der Vermieter auch die

Mieterhöhung schriftlich ankündigen, wobei auch hier grundsätzlich eine Dreimonatsfrist gilt. Inhaltlich ist die Berechnungsgrundlage der Mieterhöhung vom Vermieter darzulegen.

Wie bereits angesprochen kann der Mieter der Mieterhöhung widersprechen, wenn er sich auf Härtegründe berufen kann. Hierbei gelten die oben genannten Aspekte. Sofern der Mieter die finanzielle Härte bereits gegen die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme vorgebracht hat, kann der Widerspruch gegen die Mieterhöhung hierauf gestützt werden. Neu ist, dass bei der Interessenabwägung künftig anfallende Betriebskosten ebenfalls zu berücksichtigen sind, § 559 Abs. 4 S.1 BGB n. F.

Auch hier gilt, dass die Härtegründe nur berücksichtigt werden können, wenn der Mieter diese innerhalb eines Monats nach Mitteilung der Modernisierungsmaßnahme seinem Vermieter schriftlich mitgeteilt hat, § 559 Abs. V S. 1 BGB n. F.

### **3. Wärmecontracting**

Mit der Mietrechtsreform wurde das sogenannte Wärmecontracting neu geregelt. Nach der Betriebskostenverordnung kann der Vermieter die Brennstoff- und Betriebskosten einer Heizung auf den Mieter umlegen. Alternativ kann er die Mietwohnung durch eine gewerbliche Wärmelieferung auf Kosten des Mieters beheizen, sogenannte Wärmecontracting.

Der neu geschaffene § 556 c BGB n. F. regelt, wann ein Vermieter im laufenden Mietverhältnis einseitig von einem bestehenden Heizungsbetrieb zum Wärmecontracting übergehen kann. So ist dieses grundsätzlich möglich, wenn die Wärme aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.

Der Vermieter hat diese Umstellung spätestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, sogenannte Umstellungsankündigung, § 556 c Abs. II BGB n. F.

### **4. Mieterhöhung anhand eines energetischen Mietspiegels**

Sofern keine anderweitige Vereinbarung im Mietvertrag besteht, ist ein Vermieter gesetzlich berechtigt, den Mietzins eines laufenden Mietverhältnisses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Bisher wurde diese ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB a.F. aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, ermittelt. Hierzu kann auf einen bestehenden Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Mit der Mietrechtsreform wurde das Merkmal der energetischen Ausstattung in § 558 Abs. 2 BGB n. F. neu aufgenommen. Damit kann ein Vermieter sogenannte energetische Mietspiegel, also Mietspiegel, bei denen der energetische Zustand durch Zuschläge oder Abschläge bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt worden ist, für die Begründung seines Mieterhöhungsverlangens heranziehen.

## **II. Neue Kautionsregelung / Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug der Kautions**

In vielen Mietverhältnissen verlangt der Vermieter die Zahlung einer Mietkaution. Bereits nach der alten Rechtslage durfte diese drei Monatsmieten nicht übersteigen und konnte vom Mieter in drei Raten gezahlt werden. Nunmehr hat der Gesetzgeber in § 551 Abs. 2 BGB n. F. ausdrücklich geregelt, wann diese drei Ratenfällig sind: Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses an den Vermieter zu zahlen. Die weiteren Teilzahlungen sind in den darauffolgenden zwei Monaten mit den

jeweiligen Mietzahlungen zeitgleich fällig. Bisher hat die Rechtsprechung diese Fälligkeitsregelung angenommen. Nunmehr findet sich in § 551 Abs. 2 BGB n. F. eine ausdrückliche Regelung.

Mit dieser ausdrücklichen Fälligkeitsregelung der Kautions hat der Gesetzgeber zeitgleich einen neuen Kündigungstatbestand in das Mietrecht aufgenommen. Schon bisher stand dem Vermieter das Recht zu, einen Mietvertrag fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit zwei Monatsmieten oder mit mehreren Teilmieten, die in der Summe zwei Monatsmieten entsprechen, im Zahlungsverzug war, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

Nunmehr kann der Vermieter auch fristlos kündigen, wenn der Mieter die Kautions bei Fälligkeit nicht zahlt und hierdurch ebenfalls in einen Verzug kommt, der zwei Monatsmieten entspricht, § 569 Abs. 2 BGB n. F. Eine Abmahnung muss der Vermieter vorher nicht aussprechen.

Sollte der Vermieter fristlos gekündigt haben, kann der Mieter als „Rettungsanker“ die Zahlungen bis zu zwei Monate nach Zustellung einer Räumungsklage nachholen und die fristlose Kündigung hierdurch unwirksam werden lassen. Jedoch gilt dieses nur für die fristlose Kündigung. Sollte der Vermieter darüber hinaus wegen des Zahlungsverzuges auch fristgerecht gekündigt haben, kann die Zahlung das Ende des Mietverhältnisses nicht mehr verhindern.

### **III. Wohnungsumwandlung in Wohnungseigentum**

Wird eine vermietete Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt und an einen neuen Eigentümer veräußert, konnte schon nach altem Recht der neue Eigentümer nicht das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs sofort kündigen. Vielmehr war und ist von diesem gemäß § 577 a Abs. 1 BGB eine Sperrfrist von drei Jahren zu beachten. Die Frist beginnt dabei mit der Veräußerung der Wohnung.

Mit dem neugefassten § 577a BGB n. F. ist diese Sperrfrist nunmehr auf Fälle erweitert worden, in denen das umgewandelte Wohneigentum an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert wurde. Damit ist es Personengesellschaften künftig nicht mehr möglich, ein Mehrfamilienhaus zu erwerben und nach erfolgter Umwandlung in Eigentumswohnungen die Mieter wegen Eigenbedarfs der Gesellschafter kurzfristig zu kündigen. Vielmehr ist auch in diesen - bisher gesetzlich nicht geregelten - Fällen die dreijährige Sperrzeit künftig einzuhalten.

Zu beachten ist allerdings, dass dies nicht gilt, wenn die Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören, § 577a Abs. 1a S. 2 BGB n. F. Ebenso ist die Sperrfrist nicht zu beachten, wenn dem Mieter von Anfang an eine Eigentumswohnung überlassen worden war.

### **IV. Leichtere Vollstreckung mietrechtlicher Ansprüche**

#### **1. Zahlungsansprüche**

Klagt ein Vermieter ausstehende Mieten gegenüber dem Mieter ein, kann dieser künftig bei Gericht beantragen, dass der Mieter für noch fällige Zahlungsansprüche - also zum Beispiel für Mieten, die erst in der Zukunft zu zahlen sind - Sicherheiten leisten muss. Das heißt, dass der Mieter durch eine sogenannte Sicherungsanordnung dazu verpflichtet werden kann, eine Sicherheit in Gestalt einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft zu erbringen oder Geld oder Wertpapiere zu hinterlegen hat. Ansprüche in Mieterhöhungsverfahren sind ausgenommen, § 283 a Abs. 1. S. 2 ZPO.

Gemäß § 283 a Abs. 1 S. 1 ZPO n. F. ist für die Sicherungsanordnung Voraussetzung,  
- dass der Vermieter neben der Zahlungsklage zugleich Räumungsklage aus demselben Rechtsverhältnis erhoben hat,

- die Zahlungsklage eine hohe Aussicht auf Erfolg hat und
- eine Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter dazu führt, dass das Interesse des Vermieters auf Erlass der Sicherungsanordnung überwiegt.

Ergeht eine Sicherungsanordnung und wird diese vom Mieter nicht befolgt, kann das Gericht die Erbringung der Sicherheitsleistung durch Ordnungsmittel - Zwangsgeld und Zwangshaft - durchsetzen.

## **2. Einstweilige Verfügung**

Nach bisheriger Rechtslage konnte ein Vermieter nur in wenigen Fällen eine Wohnungsräumung im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen. Gemäß § 940 a ZPO a. F konnte dieses nur beantragt werden, wenn der Wohnungsbesitzer durch sogenannte verbotene Eigenmacht („Hausbesetzung“) in den Besitz der Wohnung gelangt ist, oder von ihm eine konkrete Gefahr für Leib und Leben des Wohnungseigentümers ausging.

Mit dem neugefassten § 940 a ZPO n. F. wurden die Rechte des Hauseigentümers / Vermieters erweitert: Hat der Vermieter einen Räumungstitel erwirkt und wird bei dessen Vollstreckung festgestellt, dass weitere Personen in dem Mietobjekt leben, die nicht in dem Räumungstitel erwähnt sind, kann der Vermieter die Räumung des Mietobjekts auch gegenüber diesen Personen durch eine einstweilige Verfügung erwirken, § 940 a Abs. 2 ZPO n. F. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vermieter glaubhaft machen kann, keine Kenntnis von den anderen Bewohnern gehabt zu haben.

Ferner kann künftig eine Räumungsvollstreckung im Wege einer einstweiligen Verfügung angeordnet werden, wenn der Beklagte oben genannter Sicherungsanordnung nicht Folge leistet.

## **3. „Berliner Räumung“**

Schließlich hat der Gesetzgeber mit dem neu geschaffenen § 885 a ZPO die sogenannte Berliner Räumung für den Vermieter erleichtert: Eine Räumungsvollstreckung, die auf die bloße Herausgabe der Mietwohnung beschränkt ist und nicht den Abtransport des Inventars beinhaltet, war früher nur möglich, wenn sich der Vermieter auf sein Vermieterpfandrecht berufen hat. Dieses Vorgehen barg das Risiko in sich, dass der Gerichtsvollzieher prüfen musste, ob die in den Räumen verbleibenden Gegenstände tatsächlich einem Vermieterpfandrecht unterliegen oder nicht.

Diese sogenannte Berliner Räumung hat der Gesetzgeber nunmehr in § 885 a ZPO geregelt. Der Vermieter kann einen beschränkten Vollstreckungsauftrag erteilen, mit der Folge, dass der Gerichtsvollzieher den Schuldner nur noch „vor die Tür“ zu setzen und dem Vermieter den Besitz an seiner Wohnung zu verschaffen hat. Was aus dem in der Wohnung verbliebenen Inventar wird, müssen die Parteien gegebenenfalls in einem eigenständigen Gerichtsprozess klären.