

## INFORMATIONSBRIEF MIETRECHT

### +++ MIETRECHTSREFORM 2013 +++

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend möchte ich über die am 01.05.2013 in Kraft getretene umfassende Mietrechtsreform 2013 informieren.

Der Gesetzgeber hat vor dem Hintergrund der Energiewende und der notwendigen energetischen Modernisierung des Wohnraums diverse für den Vermieter günstige Regelungen getroffen. Ferner sind für den Vermieter erleichterte Kündigungsmöglichkeiten geschaffen worden. Darüber hinaus soll auch das gerichtliche Räumungsverfahren gestrafft werden.



**I N H A L T :**

<b>I.</b>	<b>Einstweiliger Rechtsschutz bei langen Hauptsacheverfahren</b>	<b>Seite 3</b>
<b>II.</b>	<b>Effektives Räumungsverfahren</b>	<b>Seite 3</b>
<b>III.</b>	<b>Neuer Kündigungsgrund bei ausbleibender Mietkautionszahlung</b>	<b>Seite 4</b>
<b>IV.</b>	<b>Erleichterte Räumung bei Aufnahme Dritter in den Mietvertrag</b>	<b>Seite 4</b>
<b>V.</b>	<b>Vereinfachte Durchsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen</b>	<b>Seite 5</b>
<b>VI.</b>	<b>Energetische Beschaffenheit als Wohnwertmerkmal bei Mietzinserhöhung</b>	<b>Seite 5</b>
<b>VI.</b>	<b>Absenkung der Kappungsgrenze in Ballungsgebieten und Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen</b>	<b>Seite 6</b>

## **I. Einstweiliger Rechtsschutz bei langen Hauptsacheverfahren**

Räumungsverfahren müssen von den Gerichten künftig vorrangig und beschleunigt bearbeitet werden.

Durch eine Sicherungsanordnung gemäß § 283 (a) ZPO soll der Vermieter darüber hinaus vor wirtschaftlichen Schäden geschützt werden, welche infolge eines lang andauernden Hauptsacheverfahrens entstehen können. Bislang bestand das Risiko, dass der Mieter auf Grund des langen Räumungsverfahrens vor dem zuständigen Amtsgericht später nicht mehr in der Lage ist, die monatlich fällig gewordenen, aber einbehaltenen, Entgelte zu bezahlen. Die Gefahr des Forderungsausfalls für den Vermieter nach Rechtshängigkeit der Klage soll nunmehr verringert werden.

## **II. Effektives Räumungsverfahren**

Des Weiteren wird auch das Räumungsverfahren nach rechtskräftigem Urteil und Titelerlangung effizienter und kostengünstiger gestaltet. Der Gesetzgeber will damit den Mietnomaden entgegenreten und dem Vermieter eine schnelle Abwicklung eventueller Kündigungsklagen ermöglichen. Die sogenannte Berliner Räumung wird unter eine gesetzliche Grundlage gestellt, § 885 (a) ZPO. Dem Vermieter ist es künftig möglich eine Räumung, die auf bloße Besitzverschaffung beschränkt ist, als gleichberechtigte Alternative zur sogenannten klassischen Räumung durchzusetzen. Dies ist insofern im

Interesse des Vermieters, da dadurch insbesondere der hohe Kostenvorschuss für Transport- und Lagerkosten des Räumungsguts wegfällt.

Auch die sogenannte klassische Räumung ist zu Gunsten des Vermieters gestrafft worden. Die Einlagerungsfrist wurde auf einen Monat ab zwangsweiser Räumung verkürzt, falls auf Seiten des Schuldners niemand Hausrat und Möbel übernimmt, wobei nunmehr auch bloße Anwesende bei der Räumung ausreichen. Nach Ablauf eines Monats hat der Schuldner einen weiteren Monat Zeit, um die Räumungskosten zu ersetzen. Fordert er nicht binnen eines Monats die Sachen ab oder ersetzt er die Räumungskosten nicht binnen des zweiten Monats werden die sonst unpfändbaren Sachen verkauft, unverkäufliche Sachen werden vernichtet.

Ist eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig und befolgt der Mieter eine in diesem Prozess erlassene Sicherungsanordnung nicht, so kann der Vermieter die Mietwohnung des Mieters im Wege einstweiligen Rechtsschutzes zwangsweise räumen lassen.

### **III. Neuer Kündigungsgrund bei ausbleibender Mietkautionszahlung**

Mit der neuen Vorschrift in § 569 II (a) BGB wird ein neuer Kündigungsgrund geschaffen, wonach auch bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution, ähnlich dem Verzug mit der Mietzahlung, die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung besteht. Dabei muss der Mieter mit der Zahlung der Kaution in einer Höhe in Verzug sein, die zwei Kaltmieten entspricht. Es ist deshalb zwingend

erforderlich, wie bislang von mir empfohlen, eine Kautionsabrede in den Mietvertrag aufzunehmen, die mindestens zwei Mieten umfasst. Der Gesetzgeber lässt bei Wohnraum bis zu drei Monatsmieten zu.

#### **IV. Erleichterte Räumung bei Aufnahme Dritter in den Mietvertrag**

Künftig wird es Mietern erschwert, Räumungen dadurch zu verhindern, dass sie Personen in die Wohnung aufgenommen haben, von denen der Vermieter keine Kenntnis hat.

Gegen derartige Dritte können Vermieter künftig ebenso durch einstweilige Verfügung kurzfristig einen ergänzenden Räumungstitel erwirken, um einen erneuten langen und kostenintensiven Prozess zu vermeiden.

#### **V. Vereinfachte Durchsetzung energetischer Modernisierungsmaßnahmen**

Der Umfang von Modernisierungsarbeiten, die vom Mieter zu dulden sind, wird erweitert. Insbesondere wird das Mietminderungsrecht bei Beeinträchtigung des Mieters im Rahmen derartiger energetischer Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt. Für die ersten drei Monate derartiger Baumaßnahmen ist eine Mietminderung ausgeschlossen.

Allerdings ist hier genau darauf zu achten, dass tatsächlich auch energetische Modernisierungsmaßnahmen von diesem Minderungsausschluss lediglich erfasst werden sollen.

## **VI. Energetische Beschaffenheit als Wohnwertmerkmal bei Mietzinserhöhung**

Im Rahmen der Energiewende spielt nunmehr auch bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Merkmal die energetische Beschaffenheit eine Merkmalseigenschaft, die in die Betrachtung einzubeziehen ist.

## **VI. Absenkung der Kappungsgrenze in Ballungsgebieten und Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen**

Es ist künftig den Bundesländer gestattet, in bestimmten Ballungsräumen mit Wohnungsentpass die vom Gesetzgeber vorgesehene Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von derzeit 20 % in drei Jahren auf 15 % zu senken. Derartige Gebiete können von den Ländern per Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren festgelegt werden.

Die Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung, d. h. der Schaffung von Eigentumswohnungen aus vermieteten Wohnungen im Rahmen des Erwerbs durch Gesellschaften oder Miteigentümern wird bezüglich der Sperrfristen erweitert. So soll künftig beim Erwerb vermieteter Wohnimmobilien durch Gesellschaften oder mehreren Personen generell die Kündigungssperrfrist des § 577 (a) BGB Geltung beanspruchen. Dies bedeutet den Wegfall eines berechtigten Interesses für den Zeitraum von drei Jahren seit der Veräußerung bzw. bis zu 10 Jahre, 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 entsprechend von der Landesregierung bestimmt worden sind.

Ausgenommen von diesen Regelungen soll der Erwerb durch Familienangehörige oder Angehörige desselben Haushalts, die die Wohnung selbst nutzen wollen, sein.

Die Rechtsprechung wird hierzu mit Sicherheit Grundsätze entwickeln, die zu beachten sind.

Es bleibt auch abzuwarten, wie die Gerichte die neuen Regelungen anwenden und hoffentlich nicht unnötige Komplikationen entwerfen.

Sollten Rückfragen bei der Durchsetzung berechtigter Vermieter- oder Mieterinteressen bestehen, stehe ich Ihnen hierzu selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Boikat

Rechtsanwalt

**besuchen Sie uns auch im Internet: [www.koch-boikat.de](http://www.koch-boikat.de)**