

Das neue Mietrecht

Die Mietrechtsreform 2013 in der anwaltlichen Praxis

von
Thomas Hannemann, Dr. Hans-Reinold Horst

1. Auflage

Das neue Mietrecht – Hannemann / Horst

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Miet- und Wohnrecht, Leasing, Pachtrecht



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 61976 2

beck-shop.de

Hannemann/Horst

Das neue Mietrecht

beck-shop.de

beck-shop.de

Das neue Mietrecht

Die Mietrechtsreform 2013
in der anwaltlichen Praxis

von

Rechtsanwalt

Thomas R. Hannemann

Karlsruhe

und

Rechtsanwalt

Dr. Hans Reinold Horst

Hannover/Solingen



Verlag C. H. Beck München 2013

beck-shop.de

Zitierweise: *Hannemann/Horst* § ... Rn. ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 61976 2

© 2013 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Koalitionsvertrag¹ und „Energiekonzept der Bundesregierung für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ vom 28. Oktober 2010² bezeichnen den Klimaschutz als „herausragende umweltpolitische Herausforderung unserer Zeit“³ und geben den inhaltlichen wie temporären Rahmen zu seiner Realisierung vor. Mit der hier vorzustellenden „Mietrechtsreform 2012/2013“⁴ sollen erkannte Hemmnisse innerhalb der Umsetzung der aufgegebenen energetischen Gebäudesanierung durch eine Neuordnung des Rechts zur Erhaltung und zur Modernisierung, insbesondere durch die besondere gesetzliche Behandlung der energetischen Modernisierung, eliminiert werden. Ferner wird die energetische Qualität der Mieträume in Beschaffenheit und Ausstattung als Merkmal der ortsüblichen Vergleichsmiete gesetzlich eingeführt (§ 558 Abs. 2 BGB), um zu erreichen, dass energetische Kriterien verstärkt in Mietspiegeln abgebildet und bei der Preisbildung berücksichtigt werden.

Weitere Regelungsbereiche betreffen die Neuregelung des Contracting, die Eliminierung aufgetauchter Umgehungs möglichkeiten beim Kündigungsschutz nach Umwandlung in Wohnungseigentum, und vor allem die Bekämpfung des Mietnomadentums durch neue Regelungen zur erleichterten Räumung von Wohnraum im materiellen Mietrecht sowie im Prozessrecht. Gleichsam „über Nacht“ wurde aufgrund eines Änderungsantrags der Regierungskoalition⁵ und einer dem entsprechenden Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses⁶ im Deutschen Bundestag noch eine Öffnungsklausel zur zeitbefristeten Absenkung der Kappungsgrenze für Gebiete mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung in den Gesetzesbeschluss zu Gunsten der Bundesländer aufgenommen, die durch Rechtsverordnung derartige Regelungen treffen können.

Mit der vorliegenden Schrift möchten die Autoren unter Einbezug des bisher gelgenden Rechts einen synoptischen Überblick über das neue Recht, aber auch eine Praxisanleitung zur Anwendung und Umsetzung des neuen Rechts durch die systematische Darstellung der in der Mietrechtsreform 2012/2013 thematisierten einzelnen Gebiete des Mietrechts vermitteln.

Bereits jetzt sei allem Leserinnen und Lesern für ihre Hinweise, Anmerkungen und selbstverständlich auch für ihre konstruktive Kritik gedankt.

Karlsruhe/Hannover, im April 2013

*Thomas R. Hannemann
Dr. Hans Reinold Horst*

¹ Koalitionsvertrag „Wachstum, Bildung, Zusammenhalt“ zwischen CDU/CSU und FDP vom 26.10.2009, im Internet abrufbar unter www.cdu.de/doc/pdfc/091026-koalitionsvertrag-cdcsu-fdp.pdf

² BT-Drs. 17/3049.

³ Nr. I 4 Ziffer 2 des Koalitionsvertrages.

⁴ BT-Drs. 17/10485 v. 15.8.2012.

⁵ BT-Drs. 17/11894, S. 29–30.

⁶ BT-Drs. 17/11894 v. 12.12.2012, zitiert nach der elektronischen Vorab-Fassung.

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis.....	IX
Literaturverzeichnis.....	XV
§ 1 Überblick: Die Mietrechtsnovelle 2013	1
I. Energetische Modernisierung	2
II. Contracting	4
III. Ökologischer Mietspiegel	5
IV. Landesöffnungsklausel zur Senkung der Kappungsgrenze	5
V. Fristlose Kündigung bei Kautionsverzug	5
VI. Keine „Umgehung“ des Mieterschutzes – „Münchener Modell“	5
VII. Sicherungsanordnung für fällig werdende Mietforderungen seit Rechtshängigkeit einer Zahlungs- oder/und Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs	6
VIII. Neuerungen bei der Herausgabevollstreckung	6
IX. „Berliner Räumung“ – Beschränkung des Vollstreckungsauftrags	7
X. Einstweilige Räumungsverfügung bei Wohnraum	9
XI. Beschleunigte Erledigung von Räumungssachen	9
§ 2 Instandsetzung, Erhaltung und Modernisierung	11
I. Instandsetzung und Erhaltung (§ 555a)	11
II. Modernisierung	13
III. Energetische Baumaßnahmen als Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme?	82
IV. Vereinbarungen über die Durchführung von Baumaßnahmen und dadurch bedingter Mieterhöhungen (§ 555f)	84
§ 3 Ökologischer Mietspiegel	91
§ 4 Landesöffnungsklausel zur Senkung der Kappungsgrenze	93
§ 5 Kündigungsschutz bei Umwandlung in eine Eigentumswohnung nach dem „Münchener Modell“	95
I. Begriff des „Münchener Modells“	95
II. Bisherige Rechtslage	96
III. Die Neuerungen und ihre Folgen	98
§ 6 Erleichterte Räumung von Wohnraum	101
I. Fristlose Kündigung bei Verzug des Mieters mit der vereinbarten Mietsicherheit	101
II. Besonderes Beschleunigungsgebot bei Räumungssachen	106
III. Sicherungsanordnung	109
IV. Erweiterung des einstweiligen Rechtsschutzes bei der Räumung von Wohnraum	117
V. Änderungen bei der „klassischen“ Räumungs- und Herausgabevollstreckung	122
VI. Gesetzliche Regelung der „Berliner Räumung“	130
§ 7 Mietnomaden	143
I. Bisherige Rechtslage	143
II. Empirische Untersuchung zum Phänomen „Mietnomade“	144
III. MietRÄndG 2012/2013 – Praktische Brauchbarkeit gesetzgeberischer Lösung	145
IV. Sonstige Lösungsansätze	150
§ 8 Contracting	159
I. Bisherige Rechtslage nach Maßgabe der BGH-Rechtsprechung	159
II. Neue Rechtslage durch § 556c BGB	162
III. Neue Rechtslage durch die WärmeLV	169

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

Anhang

1. Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 15.8.2012 Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)	189
2. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 12.12.2012	229
3. Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) v. 11.3.2013	257
Sachregister	265

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literaturverzeichnis.....	XV
§ 1 Überblick: Die Mietrechtsnovelle 2013	1
I. Energetische Modernisierung	2
II. Contracting	4
III. Ökologischer Mietspiegel	5
IV. Landesöffnungsklausel zur Senkung der Kappungsgrenze	5
V. Fristlose Kündigung bei Kautionsverzug	5
VI. Keine „Umgehung“ des Mieterschutzes – „Münchener Modell“	5
VII. Sicherungsanordnung für fällig werdende Mietforderungen seit Rechtshängigkeit einer Zahlungs- oder/und Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs	6
VIII. Neuerungen bei der Herausgabevollstreckung	6
IX. „Berliner Räumung“ – Beschränkung des Vollstreckungsauftrags	7
X. Einstweilige Räumungsverfügung bei Wohnraum	9
XI. Beschleunigte Erledigung von Räumungssachen	9
§ 2 Instandsetzung, Erhaltung und Modernisierung	11
I. Instandsetzung und Erhaltung (§ 555a)	11
1. Duldungspflicht des Mieters (§ 555a Abs. 1)	11
2. Ankündigungspflicht des Vermieters	12
3. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	12
II. Modernisierung	13
1. Begriff der Modernisierung (§ 555b)	13
a) Begriff der energetischen Modernisierung (§ 555b Nr. 1 BGB nF)	15
b) Sonstige energetische Baumaßnahmen	18
c) Nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs	18
d) Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache	19
e) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer	19
f) Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind	19
g) Schaffung neuen Wohnraums	19
2. Pflicht zur Modernisierung?	20
3. Pflicht zur energetischen Sanierung?	21
a) Sanierung nach EnEV	22
b) Instandsetzung ohne Berücksichtigung von EnEV-Standards	22
aa) Anspruch des Mieters auf Durchführung energetischer Baumaßnahmen?	23
(1) Der Mietvertrag enthält entsprechende Beschaffheitskriterien	23
(2) Der Mietvertrag enthält keine Beschaffheitsabreden	23
bb) Zwischenergebnis	32
4. Ankündigungspflicht der Modernisierungsmaßnahme	32
5. Informationspflichten des Vermieters	33
6. Duldungspflicht des Mieters (§ 555d)	38
a) Ordnungsgemäße Ankündigung und Information notwendig	40
aa) Grundsatz	40
bb) Härtefälle als Ausnahmen (§ 555d Abs. 2)	41
(1) Unzumutbarkeit der Baumaßnahme	41
(2) Bauliche Auswirkungen	42

Inhaltsverzeichnis

(3) Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters	42
(4) Zu erwartende Mieterhöhungen	42
(5) Weitere Härtegründe	42
(6) Interessenabwägung (§ 555d Abs. 2 S. 1)	43
b) Allgemeine Duldungspflicht	43
7. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	44
a) Vereitelung der Modernisierungsmaßnahme bei fehlender Duldungspflicht	44
b) Mietminderung	45
c) Aufwendungersatzansprüche des Mieters	48
d) Anspruch auf Wiederherstellung und Schadensersatz (§§ 535, 536a BGB)	50
e) Fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB	52
f) Sonderkündigungsrecht	52
8. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	53
a) Einstweilige Verfügung	53
b) Klage auf Duldung der Modernisierung	53
c) Kündigung wegen missachteter Duldungspflicht	54
d) Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach Mietminderung bei Duldungspflicht?	55
9. Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559)	56
a) Wahlmöglichkeit zwischen Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und Wertverbesserungszuschlag	57
b) Ausschluss der Mieterhöhung	58
aa) Zu erwartende Mieterhöhungen als wirtschaftlicher Härteeinwand	58
bb) Sonstige Fälle	60
c) Vorherige Kündigung	60
d) Behandlung von Kostenanteilen aus Reparatur, Instandhaltung und Instandsetzung (§ 559 Abs. 2 BGB nF)	61
e) Wertverbesserungszuschlag (§ 559 Abs. 1)	62
aa) Duldungspflicht des Mieters	62
bb) Zustimmung des Mieters?	63
cc) Umfang der Mieterhöhung	63
(1) Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	63
(2) Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete?	64
(3) Begrenzung durch das Wirtschaftlichkeitsgebot?	64
(4) Erhöhung in Höhe von 11 Prozent der entstandenen Kosten	64
dd) Berücksichtigungsfähige Kosten	65
(1) Tatsächlich entstandene Kosten	67
(2) Kosten der Wohnung	67
(3) Zinsverbilligte Darlehen aus öffentlichen Haushalten	68
(4) Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen	69
(5) Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen und Darlehen Dritter für den Mieter	69
(6) Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten	69
(7) Kapitalbeschaffungskosten	69
(8) Kapitalkosten	70
ee) Formalien	70
(1) Schriftform und Textform	71
(2) Inhalt der Erhöhungserklärung	71
(3) Fristen	73
(4) Zugang	73
(5) Verwirkung	73
ff) Veräußerung	74
f) Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete	74
10. Reaktionsmöglichkeiten des Mieters	77
a) Sonderkündigungsrecht nach Abschluss der Modernisierung	77
b) Einwendungen gegen eine Klage, gerichtet auf Zahlung der erhöhten Miete	77
c) Mietaufhebungsvertrag	78
11. Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters	79
a) Klage auf Zahlung der erhöhten Miete	79
b) Beendigung des Mietverhältnisses	79

Inhaltsverzeichnis

III. Energetische Baumaßnahmen als Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme?	82
IV. Vereinbarungen über die Durchführung von Baumaßnahmen und dadurch bedingter Mieterhöhungen (§ 555f)	84
1. Regelungsmöglichkeiten nach neuem und nach bisherigem Recht	85
2. Motive für eine Modernisierungsvereinbarung	86
3. Gebotene Vereinbarungsinhalte	87
4. Ergebnis	88
5. Abdingbarkeit des gesetzlichen Modernisierungsmietrechts (§§ 555a Abs. 4, 555b Abs. 5, 555c Abs. 4, 555d Abs. 4, 559 Abs. 4)	88
6. Eigentumswohnungen	89
7. Gewerbemietverhältnis	89
8. Übergangsvorschriften	89
§ 3 Ökologischer Mietspiegel	91
§ 4 Landesöffnungsklausel zur Senkung der Kappungsgrenze	93
§ 5 Kündigungsschutz bei Umwandlung in eine Eigentumswohnung nach dem „Münchener Modell“	95
I. Begriff des „Münchener Modells“	95
II. Bisherige Rechtslage	96
III. Die Neuerungen und ihre Folgen	98
1. Inhalt des neuen § 577a Abs. 1a und 2a BGB	98
2. Wertungswidersprüche	99
3. Keine Geltung für § 577 BGB	100
4. Abdingbarkeit	100
5. Übergangsrecht	100
§ 6 Erleichterte Räumung von Wohnraum	101
I. Fristlose Kündigung bei Verzug des Mieters mit der vereinbarten Mietsicherheit	101
1. Bisherige Rechtslage	101
2. Inhalt der Neuregelung	102
3. Folgen für Praxis	103
4. Übergangsrecht	106
II. Besonderes Beschleunigungsgebot bei Räumungssachen	106
1. Inhalt der Neuregelung	106
2. Folgen für die Praxis	107
III. Sicherungsanordnung	109
1. Anwendungsbereich	110
2. Voraussetzungen	110
3. Umsetzung	111
4. Obsiegen des Klägers	112
5. Unterliegen des Klägers	112
6. Rechtsbehelf	112
7. Vollstreckbarkeit	113
8. Gebühren und Kosten	113
9. Auswirkungen auf die Praxis	114
10. Problempunkte	115
IV. Erweiterung des einstweiligen Rechtsschutzes bei der Räumung von Wohnraum	117
1. Bisherige Rechtslage	117
2. Neue Rechtslage	117
a) Einstweilige Räumungsverfügung gegen Dritte – § 940a Abs. 2 ZPO nF	118
b) Folgerungen und Praxisprobleme aus § 940a Abs. 2 ZPO	119
c) Einstweilige Räumungsverfügung bei Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung – § 940a Abs. 3 ZPO	121
d) Folgerungen und Praxisprobleme aus § 940a Abs. 3 ZPO	121
e) Gemeinsames zu § 940a Abs. 2 und 3 ZPO	122

Inhaltsverzeichnis

V. Änderungen bei der „klassischen“ Räumungs- und Herausgabevollstreckung	122
1. Bisherige Rechtslage	122
2. Neue Rechtslage	126
a) § 885 Abs. 2 ZPO	126
b) § 885 Abs. 3 ZPO	126
c) § 885 Abs. 4 ZPO	127
d) § 885 Abs. 5 ZPO	128
3. Auswirkungen auf die Praxis	128
VI. Gesetzliche Regelung der „Berliner Räumung“	130
1. Bisherige Rechtslage	130
a) Räumungsmodelle zur Kostenreduzierung	130
aa) Hamburger Modell	130
bb) Frankfurter Modell	131
cc) Berliner Modell	131
dd) Der BGH beurteilt das „Berliner Modell“	131
b) Risiken des bisherigen „Berliner Modells“	133
2. Neue Rechtslage	134
a) Absatz 1	135
b) Absatz 2	135
c) Absatz 3	136
d) Absatz 4	137
e) Absatz 5	137
f) Absatz 6	137
g) Absatz 7	138
3. Auswirkungen auf die Praxis	138
§ 7 Mietnomaden	143
I. Bisherige Rechtslage	143
II. Empirische Untersuchung zum Phänomen „Mietnomade“	144
III. MietRÄndG 2012/2013 – Praktische Brauchbarkeit gesetzgeberischer Lösung	145
IV. Sonstige Lösungsansätze	150
1. Relative Prophylaxe	150
2. Mietrechtliche Sanktionen	153
3. Prozessuale Situation des Vermieters	153
4. Strafrechtliche Sanktionen	155
5. Notwendigkeit weitergehender Lösungen de lege ferenda	155
6. Zusammenfassung	157
§ 8 Contracting	159
I. Bisherige Rechtslage nach Maßgabe der BGH-Rechtsprechung	159
1. Contractingmodelle	159
2. Die bisherige BGH-Rechtsprechung	160
II. Neue Rechtslage durch § 556c BGB	162
1. Materielle Voraussetzungen nach Absatz 1	162
2. Umstellungsankündigung nach Absatz 2	165
3. Verordnungsermächtigung nach Absatz 3	165
4. Halbzwingende Ausgestaltung nach Absatz 4	165
5. Geltung außerhalb der Wohnraummiete	165
6. Problempunkte	166
III. Neue Rechtslage durch die WärmeLV	169
Referentenentwurf [Stand: 13. Februar 2013] des Bundesministeriums der Justiz; Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)	170
Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)	175

beck-shop.de

Inhaltsverzeichnis

Anhang

1. Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 15.8.2012 Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)	189
2. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses v. 12.12.2012	229
3. Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) v. 11.3.2013	257
Sachregister	265

beck-shop.de