



SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

Elisenstraße 3
80335 München

Telefon: 089 91049105
Telefax: 089 91049106
E-Mail: info@ra-schwarz-thoenebe.de

I N F O R M A T I O N S B R I E F

(Informationen zur Mietrechtsreform 2013)

April 2013

I N H A L T

1. Die energetische Modernisierung	Seite 2
2. Neuerungen zum Kautionsrecht	Seite 13
3. Die „Berliner Räumung“	Seite 16
4. Sicherungsanordnungen und die Möglichkeit der Räumungsverfügung	Seite 17
5. Herabsetzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen	Seite 19

1. Die energetische Modernisierung

Das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum“ tritt am 01.05.2013 in Kraft. Die Regelungen gelten nach Maßgabe des § 578 Abs. 2 BGB auch für Geschäftsraum. Das neue Gesetz soll Erleichterungen bei der energetischen Modernisierung für den Eigentümer/ Vermieter bringen. Die Legaldefinition der energetischen Modernisierung wird ausgeweitet. Für den Mieter soll in Zukunft ein Minderungsausschluss für die ersten drei Monaten gelten. Das Gesetz soll dazu führen, dass Klimaschutzbelange stärker Berücksichtigung finden. Etwaige Härteeinwände der Mieter unterliegen zukünftig einer Ausschlussfrist.

Hierzu im Einzelnen:

- a. Energetische Modernisierungen mit Bezug auf die Mietsache – und nur diese – führen für eine zusammenhängende Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einem Mietminderungsrecht. Der Minderungsausschluss greift zukünftig unabhängig von der Schwere der Tauglichkeitsminderung ein.

Wichtig! Wird allerdings die Tauglichkeit nicht nur gemindert, sondern völlig aufgehoben, bleibt das Minderungsrecht erhalten.

Bei einer unbewohnbaren Wohnung ist der Mieter also von der Zahlung der Miete befreit. Wichtig ist auch, dass nach herrschender Meinung das Mietminderungsrecht auch die Betriebskosten mit umfasst.

Der „Minderungsausschluss“ greift nur dann ein, wenn der Vermieter eine ordnungsgemäße Ankündigung nach § 555 c BGB abgegeben hat.

Der „Minderungsausschluss“ erfasst nicht anderweitige Mieterrechte, sodass dem Mieter sein Recht zur fristlosen Kündigung nach § 569 Abs. 1 BGB weiterhin zusteht.

Ein Minderungsausschluss gilt auch dann, wenn die energetische Modernisierung notwendigerweise zugleich der Erhaltung der Mietsache dient, beispielsweise bei einer Wärmedämmung der Fassade mit gleichzeitiger Erneuerung des Außenputzes.

Probleme können sich dann ergeben, wenn durch den Vermieter sachlich zusammenhängende Arbeiten zeitlich gestreckt werden. Beispielsweise, wenn durch den Vermieter 2,5 Monate lang die Fassade wärmedämmung wird, und nach einer einmonatigen Pause im Anschluss daran erneut 2,5 Monate lang das Dach gedämmt wird. Ist hier für die Arbeiten, die jeweils für sich weniger als 3 Monate andauern, eine Minderung zweimal ausgeschlossen oder nur 1 Mal für insgesamt 3 Monate?

In der amtlichen Begründung wird auf eine „zusammenhängende Dauer von 3 Monaten“ abgestellt. An anderer Stelle heißt es aber, dass durch aneinandergereihte Maßnahmen sogar ein neunmonatiger „Minderungsausschluss“ zustande kommen könnte. Sieht man im obigen Beispiel die Maßnahme als eine einheitliche Wärmedämmmaßnahme an, dann beträgt deren zusammenhängende Dauer 5 Monate. Für diese 5 Monate ist für die Zeit der 2,5 Monate der Fassadendämmung die Minderung ausgeschlossen und sodann noch für einen halben Monat bei den Dacharbeiten. Die Minderung ist damit für insgesamt 3 Monate ausgeschlossen.

Sieht man im obigen Beispiel die Maßnahme jedoch als zwei separate Maßnahmen an, dann erfolgen die Baumaßnahmen zweimal für eine zusammenhängende Dauer von je 2,5 Monaten. Dann ist insgesamt 2 Mal, also für 5 Monate die Minderung ausgeschlossen.

Schwierig dürfte auch die Festlegung sein, wann die Bauarbeiten konkret beginnen. Mit der Anlieferung des Baumaterials, mit dem Aufbau des Gerüsts oder mit dem ersten Hammerschlag?

Im Zweifel dürfte es auf die Verkehrsanschauung ankommen, wenn man umgangssprachlich sagt, da wird gebaut.

Letztendlich bleibt abzuwarten, wie die Gerichte mit den vorgenannten Problemen umgehen und welche einschlägige Rechtsprechung sich hieraus entwickelt.

b. Die Modernisierungsmaßnahmen werden zukünftig in § 555 b BGB definiert:

aa. Einsparung von Endenergie und Primärenergie (Nr. 1 und 2)

Endenergie ist die Energie, die in Form von Heizöl, Erdgas oder sonstigen Brennstoffen, Strom oder Fernwärme usw. dem Gebäude, und zwar an der „Schnittstelle“ der Gebäudehülle zugeführt wird. Primärenergie bedeutet, dass zur Endenergie, der Aufwand hinzugerechnet wird, der für Gewinnung, Transport und Aufbereitung, zum Beispiel des Erdöls, benötigt wird.

Die in Nr. 1 verwandte Formulierung (in Bezug auf die Mietsache) dient der klarstellenden Abgrenzung gegen den Auffangtatbestand

der Nr. 2. Eine Mieterhöhung ist für die Maßnahme nach Nr. 2 ausgeschlossen; Nr. 2 wird in § 559 Abs. 1 BGB nicht genannt. Dies gilt zum Beispiel, wenn der Vermieter auf dem Dach eine Photovoltaikanlage errichtet und den Strom per Stormeinspeisung anderweitig verkauft. Der Mieter muss dann die Installation der Photovoltaikanlage zwar dulden; da hieraus aber keine Energieersparnis für den Mieter resultiert, entfällt insoweit eine Mieterhöhung. Gemäß Nr. 1 liegt nur dann eine energetische Modernisierung vor, wenn in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Die Einsparung muss auf Dauer eintreten. Eine bestimmte Einsparungsquote ist aber nicht erforderlich. Das Gesetz spricht ausdrücklich von Energieeinsparung und nicht von Kosteneinsparung. Daher sind auch höhere Betriebskosten nach durchgeführter energetischer Modernisierung möglich.

Ausnahme sind energetische Luxusmodernisierungen. Diese fallen nicht unter Nr. 1. So stellt beispielsweise der Austausch von bisher schon gut wirkenden Wärme-Isolierfenstern mit Dreifachverglasung gegen solche mit einem nur etwas besseren Wärmeschutz eine energetische Luxusmodernisierung dar, für die eine Duldungspflicht nicht besteht. Der energetische Gewinn ist in diesem Beispiel vernachlässigbar. Je nach den Einzelumständen könnten solche energetische Luxusmodernisierungen jedoch unter die Nr. 2 fallen.

- bb. Nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs (Nr. 3)
- cc. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache sowie auf Dauer Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Nr. 4 und 5)

Hierbei handelt es sich bereits um bisher vorhandene Modernisierungstatbestände gem. § 554 BGB (a. F.).

- dd. Bauliche Veränderung, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind (Nr. 6).

Hierbei handelt es sich beispielsweise um Maßnahmen, zu denen der Eigentümer/ Vermieter aufgrund gesetzlicher Vorgaben (EnEV) verpflichtet ist.

- ee. Neuschaffung von Wohnraum (Nr. 7)
- c. Abgesehen von unerheblichen Maßnahmen ist die Modernisierung gem. § 555 c Abs. 1 BGB stets anzukündigen. Dabei ist nach Nr. 1 die Art der Modernisierung anzugeben, z. B. dass es sich um eine energetische Modernisierung handelt. Eine Wärmebedarfsrechnung muss der Vermieter hierzu aber nicht vorlegen. Mit der Formulierung unter Nr. 1 „in wesentlichen Zügen“ soll erreicht werden, dass an die Ankündigung keine überhöhten Anforderungen (mehr) gestellt werden dürfen. Ob die Gerichte dem folgen werden, wird sich in der Zukunft zeigen.

In diesem Zusammenhang kann grundsätzlich auf die Leitlinien des BGH (vgl. BGH, Urteil vom 28.09.2011, VIII ZR 242/10) zurückgegriffen werden. Danach muss eine Modernisierungsankündigung nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie dem Informationsbedürfnis des Mieters Rechnung trägt, um ihm zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die

geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch sowie die zu zahlende Miete auswirken. Exakte Angaben zu Zeitpunkt und Abfolge der einzelnen Arbeiten oder Arbeitsschritte, etwa nach Maßgabe eines beizufügenden Bauzeitenplans, werden dabei nicht gefordert.

Nach Nr. 2 sind „nur noch“ der voraussichtliche Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme anzugeben. Gleichwohl sind in einer dem Vermieter zumutbaren Weise möglichst genaue Termine zu benennen. Ungenaue Angaben, wie „kurzfristig“, „im Sommer“ oder „im Juni“ reichen nicht aus, selbst dann nicht, wenn sie mit Zahlen versehen sind (beispielsweise: „Beginn in der Zeit vom 05.05. bis 01.06.“).

Es ist daher nach wie vor dazu zu raten, geplante Modernisierungsmaßnahmen so genau wie möglich zu beschreiben und genaue Termine zu benennen.

Nach Nr. 3 ist die Angabe der erhöhten Miete nur vorgeschrieben, wenn eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verlangt werden soll.

Wichtig! Bei Staffelmiete ist eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen; bei der Indexmiete ist sie auf nicht vertretbare Maßnahmen beschränkt. Bei Geschäftsraum ist je nach Vertrag eine Prüfung erforderlich. Klargestellt wird in Nr. 3 auch, dass die Mitteilung des Erhöhungsbetrages ausreicht, dies ist letztlich der Endbetrag der Mieterhöhung.

Wichtig! In der Modernisierungsankündigung (anders als in der Mieterhöhung) ist nicht der jeweilige Betrag der einzelnen Gewerke notwendiger Weise anzugeben, also nicht ... EUR für Dämmmaterial, ... EUR für Gerüstauf- und abbau, ... EUR für Anstrich usw.

Zudem hat der Vermieter unabhängig davon, ob eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geplant ist, die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen, soweit Betriebskosten durch die Modernisierungsmaßnahmen hinzukommen, z. B. durch Ersteinbau eines Aufzugs. Da „von den künftigen“ Betriebskosten die Rede ist, sind auch modernisierungsbedingt geringere Betriebskosten anzugeben. Beispielsweise, wenn lediglich ein neuer Aufzugsantrieb eingebaut wird, der die beim Hinabfahren des Aufzugs frei werdende Bremsenergie in nutzbaren Strom umwandelt, wodurch erhebliche Kosteneinsparungen möglich sind. Die Angabe von voraussichtlichen künftigen Betriebskosten dürfte jedoch dann entbehrlich sein, wenn verbindlich und auf Dauer für die bestimmte Maßnahme keine Betriebskosten erhoben werden sollen.

Wichtig! Aus der Ankündigung muss unmissverständlich hervorgehen, dass es sich nur um die voraussichtlichen Betriebskosten handelt, sodass eine spätere Anhebung der Betriebskostenvorschüsse möglich ist. Soweit vertraglich vereinbart, muss auch bei einer Nettokaltmiete der Mieter ersehen können, wie weit künftige Betriebskosten gem. § 560 Abs. 1 S. 1 BGB auf ihn zukommen.

Gemäß § 555 c Abs. 2 BGB soll der Vermieter den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555 d Abs. 3 S. 1 BGB hinweisen. § 555 c Abs. 2 BGB enthält eine Sollvorschrift, also eine Obliegenheit des Vermieters. Die Nichtbeachtung führt dazu, dass der Lauf der für den Mieter geltenden Frist gem. § 555 d Abs. 3 BGB verzögert wird.

Wichtig! Die Nichtbeachtung führt nicht etwa dazu, dass der Beginn der Mieterhöhung sich um sechs Monate hinausschiebt. Da bei Nichtbeachtung der Obliegenheit die den Mieter betreffende Ausschlussfrist nicht zu laufen beginnt, kann der Mieter ohne eine Frist zu beachten und formfrei, also auch zur Not mündlich, seine Mitteilung abgeben. Härteeinwände hinsichtlich der Mieterhöhung muss der Mieter jedoch auch bei unterlassenen Hinweis bis zum Beginn der Baumaßnahme mitteilen.

Zwecks erleichterter Darlegung der Energieeinsparung kann der Vermieter nach § 555 c Abs. 3 BGB in der Modernisierungsankündigung – und in der Mieterhöhung – auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

- d. § 555 d Abs. 1 BGB bestimmt die grundsätzliche Duldungspflicht des Mieters nicht nur für energetische, sondern für alle in § 555 b BGB in Nr. 1 bis 7 definierten Modernisierungen, also auch die vom Vermieter nicht zu vertretenden Maßnahmen.

Gem. § 555 d Abs. 2 BGB ist eine Härteabwägung – aber nur hinsichtlich der eigentlichen Baumaßnahme selbst – vorzunehmen. Die Frage, ob die Mieterhöhung bzw. Betriebskostenanhebung eine Härte darstellt, erfolgt

erst ausdrücklich in einem zweiten Schritt bei der Frage der Wirksamkeit der Mieterhöhung. Hier ist, wie bisher auch, abzuwägen, ob die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen sowie die vorausgegangenen Aufwendungen eine nicht hinzunehmende Härte für den Mieter darstellen. Im Hinblick auf nicht vertretende Maßnahmen (§ 555 b Nr. 6 BGB) erfolgt in der Gesetzesbegründung eine Vorrangzuweisung dahingehend, „dass den Interessen des Vermieters in aller Regel besonderes Gewicht zukommen wird“. Als zusätzliche Kriterien, die für die energetische Modernisierung sprechen, sind jetzt die Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung ausdrücklich genannt und zu berücksichtigen.

Der Mieter hat zukünftig gem. § 555 d Abs. 3 BGB die Härtegründe in Textform bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, mitzuteilen. Wird die Frist durch den Mieter nicht eingehalten, sind Härtegründe grundsätzlich ausgeschlossen und nicht zu berücksichtigen.

Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn gem. § 555 d Abs. 4 BGB die Fristversäumnis des Mieters unverschuldet war. Betreffen die Härtegründe die Mieterhöhung (nicht die Betriebskostenerhöhung) müssen sie nach § 555 d Abs. 4 S. 2 BGB bis zum Baubeginn dem Vermieter vorliegen.

- e. Gem. § 555 e BGB steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht bei Modernisierungsmaßnahmen zu. Diese Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem § 554 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB (a. F.).
- f. Gem. § 555 f. BGB sind zukünftig ausdrücklich Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewünscht.

Wichtig! Beim Abschluss von Vereinbarungen sind Haustürsituationen zu vermeiden. Anderenfalls ist ausdrücklich der Widerruf des Mieters nach dem Haustürwiderrufgesetz zulässig. Hier ist ratsam im Falle des Abschlusses von Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen juristische und technische Hilfe hinzuzuziehen.

- g. Gem. § 559 BGB (n. F.) ist die Modernisierungsmieterhöhung geregelt. Die neue Vorschrift entspricht inhaltlich im Wesentlichen der alten Fassung. Ausdrücklich ausgenommen von der Erhöhungsmöglichkeit sind Maßnahmen nach § 555 b Nr. 2 BGB (Modernisierungsmaßnahmen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird). Grund hierfür ist, dass diese Modernisierungsmaßnahmen allgemeinen klima- und energiepolitischen Zielen dienen, ihnen fehlt der engere Bezug zur Mietsache (z. B. wenn der Vermieter auf dem Dach eine Photovoltaikanlage errichtet und den Strom per Stromeinspeisung anderweitig verkauft). Wie bereits ausgeführt, muss der Mieter diese Maßnahme zwar dulden, dafür aber keine höhere Miete zahlen.

Der Vermieter kann nach § 559 Abs. 1 BGB die Miete, also die Grundmiete = Nettokaltmiete, wie bisher, um 11 Prozent der Modernisierungskosten erhöhen; sofern keine Beschränkungen bei der Staffelmiete nach § 557 a BGB bzw. bei der Indexmiete gem. § 557 b BGB vorliegen. Bei Geschäftsraummiete ist je nach Vertrag eine Prüfung erforderlich.

Nach § 559 Abs. 2 BGB sind, wie bisher, Erhaltungskosten anteilig von den Gesamtkosten abzuziehen, wenn diese zugleich mit der Modernisierung durchgeführt werden. Hierbei darf ausdrücklich eine Schätzung vorgenommen werden, die natürlich nicht willkürlich sein darf, sondern

sachnah und an Hand gegenwärtiger Preise erfolgen muss. In aller Regel dürfte hier wohl ein Kostenvoranschlag eines Fachunternehmens über die fiktiven Reparaturkosten ausreichend sein.

Nach § 559 Abs. 3 BGB sind die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, welche für mehrere Wohnungen durchgeführt werden, angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Auch im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung ist gem. § 559 Abs. 4 BGB eine Härteabwägung in Bezug auf die Mieterhöhung vorzunehmen. Gegenstand der Abwägung ist nur die Mieterhöhung, freilich „unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten“. Dabei sind auch die finanziellen Verhältnisse des Mieters einzubeziehen.

Gem. § 559 Abs. 4 S. 2 BGB besteht ein Ausschluss für die Härteabwägung für die Herstellung eines allgemein üblichen Zustands. Der allgemein übliche Zustand ist nach den konkreten lokalen Verhältnissen zu beurteilen. Zum allgemein üblichen Zustand gehört das Vorhandensein entsprechender Ausstattungs- bzw. Bausubstanzmerkmale in mindestens zwei Dritteln der Gebäude gleicher Altersklasse. Ausgeschlossen ist die Härteabwägung auch, wie nach altem Recht, bei vom Vermieter nicht zu vertretenden Maßnahmen (z. B. Nachrüstpflichten nach der EnEV) gem. § 555 b Nr. 6 BGB.

Härtegründe sind nach § 559 Abs. 5 BGB nur dann zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555 d Abs. 3-5 BGB rechtzeitig dem Vermieter mitgeteilt worden sind.

- h. Gem. § 559 b Abs. 1 BGB ist die Mieterhöhung dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559 a BGB erläutert wird. Auch hier greift die Darlegungserleichterung durch Angabe von Pauschwerten für den Vermieter wie bei der Modernisierungsankündigung durch. Die Mieterhöhung ist im Hinblick auf die energetische Modernisierung jedoch entsprechend zu erklären und zu erläutern. Die jeweiligen Beträge der einzelnen Gewerke sind hier genau anzugeben.

Ein Hinausschieben der Mieterhöhung um sechs Monate tritt dann ein, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ausreichend im Sinne des § 555 c BGB angekündigt hat. Dies dürfte dann vorliegen, wenn beispielsweise der Vermieter auf Pauschalwerte Bezug nimmt, die nicht anerkannt oder nicht allgemein anerkannt sind.

Ferner schiebt sich die Mieterhöhung um sechs Monate hinaus, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent übersteigt.

2. Neuerungen im Kautionsrecht

- a. Mit dem in § 551 Abs. 2 BGB neu eingefügten Satz 3 wird erstmals gesetzlich festgelegt, dass „die weiteren Teilzahlungen (zweite und dritte Teilzahlungsraten der Kautionsrate) zusammen mit der Miete fällig werden“. Die Fälligkeit der ersten Teilzahlung bleibt unverändert. Damit wird die zweite und dritte Teilzahlungsraten nunmehr immer zusammen mit der Miete für

den jeweils folgenden Monat, spätestens bis zum dritten Werktag, zu entrichten sein.

Schreibt der Mietvertrag eine vierteljährliche oder halbjährliche Mietzahlung vor, ist diese auch für die Fälligkeit der zweiten oder dritten Kautionsrate maßgebend.

Wichtig! Ein gesetzliches Recht auf ratenweise Zahlung der Kautionsrate steht dem gewerblichen Mieter/ Pächter weiterhin nicht zu.

- b. Gem. § 569 Abs. 2 a BGB ist für den Fall der Nichtzahlung der Kautionsrate ein neuer Kündigungstatbestand gesetzlich eingeführt. Danach liegt zukünftig ein wichtiger Grund zur Kündigung vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der einer zweifachen Monatsmiete entspricht. Berechnungsgrundlage des Verzugsrückstands ist die vereinbarte monatliche Grundmiete. Diese entspricht der im Zeitpunkt der Kautionsvereinbarung geschuldeten Miete. Als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesene Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

Verstößt die vereinbarte Miete gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, berechnet sich die kündigungsrelevante Miete ebenso wie im Anwendungsbereich des § 551 Abs. 1 BGB nach der geringeren höchst zulässigen Miete.

Kündigungsrelevanter Rückstand ist dann erreicht, wenn zum einen ein Verzug mit zwei Kautionsraten eingetreten ist, d. h. der Mieter muss sich mit zwei Raten im Sinne des § 551 Abs. 1 BGB in Verzug befinden, zum anderen muss es sich auf der zeitlichen Ebene nicht um zwei aufeinanderfolgende Monate handeln. Es genügt, wenn sich der Mieter alternativ mit der ersten und zweiten Rate, der zweiten und dritten Rate

oder ersten und dritten Rate in Verzug befindet. Da die Kautions nach § 551 Abs. 2 S. 1 BGB in drei gleichen Raten zu leisten ist, hängt es von der vereinbarten Kautionshöhe ab, wenn der Rückstand im Sinne der zweifachen Nettomonatsmiete erreicht ist. Liegt die Kautionshöhe unterhalb der Kautionshöchstgrenze von drei Nettomieten, kann der kündigungsauslösende Rückstand von zwei Nettomonatsmieten erst bei Verzug des Mieters auch mit der dritten Teilzahlung erreicht sein, sofern alle drei Kautionsraten zusammengerechnet mindestens zwei Nettomonatsmieten entsprechen.

Die fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Sicherheit wird – ebenso wie im Fall des Mietzahlungsverzugs – unwirksam, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Die Regelung schließt auch den Fall ein, dass die nachträgliche Befriedigung des Vermieters zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem der Räumungsanspruch (noch) nicht rechtshängig ist.

Wichtig! Dieses Nachholrecht steht dem gewerblichen Mieter nicht zu.

§ 569 Abs. 2 a S. 1 BGB erfasst sprachlich alle Formen einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB. Ausgenommen ist die Bürgschaft, da diese nicht als rätierliche Geldsumme bereitzustellen ist. Wird diese nicht erbracht, bleibt dem Vermieter nur die Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB, nach vorheriger Abmahnung.

3. Die „Berliner Räumung“

Räumt der Mieter nicht freiwillig die Wohnung, muss der Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung des Räumungsurteils beauftragen. Die Vollstreckung erfolgt in aller Regel durch Räumung der Wohnung, Einweisung des Vermieters in die Räumung, Herausschaffung und ggf. Einlagerung der Möbel und sonstigen beweglichen Gegenständen des Mieters.

Angesichts der erheblichen Kosten einer Zwangsäumung mit einem Auslagenvorschuss von oft mehreren Tausend Euro wurde bereits seit einiger Zeit von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Vollstreckungsauftrag an den Gerichtsvollzieher darauf zu beschränken, den Vermieter nur in den Besitz der Räume einzuweisen. An den beweglichen Gegenständen des Mieters macht der Vermieter in der Folge ein Vermieterpfandrecht geltend. Dies hat allerdings zur Folge, dass die weitere Behandlung der Gegenstände des Mieters Sache des Vermieters ist, der auch berücksichtigen muss, inwieweit es sich um unpfändbare Gegenstände handelt. Die Zwangsvollstreckung beschränkt sich somit nur auf die Herausgabe der Wohnung. Diese Vollstreckung wurde bisher als „Berliner Räumung“ bezeichnet.

Das Gesetz sieht nunmehr einen neuen § 885 a ZPO vor, nach dessen Abs. 1 der Vollstreckungsauftrag ausdrücklich auf die reine Besitzverschaffung beschränkt werden kann. Abweichend von der Konstruktion der bisherigen „Berliner Räumung“ ist nicht vorausgesetzt, dass der Vermieter Vermieterpfandrecht an den beweglichen eingebrachten Gegenständen des Mieters ausübt.

Aufgabe des Gerichtsvollziehers ist es, neben der Besitzeinweisung auch eine Dokumentation der beweglichen Gegenstände des Schuldners vorzunehmen. Dies soll zum Beweis der vorhandenen Sachen und deren Zustand dienen. Hierzu kann er auch Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.

§ 885 Abs. 3 und 4 ZPO regelt, wie der Vermieter nach Besitzeinweisung mit den beweglichen Sachen des Mieters zu verfahren hat. Sind diese nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung, kann er sie aus den Räumen entfernen, z. B. in einem privaten Lagerraum verwahren. Er kann sie aber auch in den Räumen belassen. Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, können vernichtet werden. Insoweit trifft den Vermieter ein Haftungsrisiko. Der Vermieter haftet jedoch nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit.

Trotz der neu hinzugekommenen Verpflichtung des Gerichtsvollziehers zur Dokumentation der beweglichen Gegenstände ist dringend anzuraten, vor Vernichtung von beweglichen Sachen hier eine umfangreiche Dokumentation unter Hinzuziehung von geeigneten Zeugen zu Beweis Zwecken anzufertigen.

4. Sicherungsanordnungen und die Möglichkeit der Räumungsverfügung

Kommt der Mieter mit seinen Zahlungen in Rückstand, sind erhebliche ökonomische Nachteile des Vermieters vorprogrammiert. Bedingt durch die Dauer des Räumungsverfahrens summieren sich häufig erhebliche Mietrückstände, die sich bei nicht vorhandener Liquidität des Mieters bei

diesem nach Prozessende nicht mehr realisieren lassen. Dies betrifft insbesondere die Konstellation, in denen sich einzelne Mieter planmäßig ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen entziehen und insbesondere private Kleinanbieter auf dem Wohnungsmarkt im Einzelfall erheblich schädigen.

Hier soll das neue Rechtsinstitut der Sicherungsanordnung Abhilfe schaffen und dem Vermieter die vorläufige Titulierung seiner nach Rechtshängigkeit der Zahlungsklage fällig gewordenen Geldforderung aufgrund gesicherter Prognose schon vor Eintritt der Entscheidungsreife ermöglichen.

Zukünftig kann daher für den Fall einer Räumungsklage mit einer Zahlungsklage auf Antrag durch das Gericht gem. § 283 a ZPO eine Sicherungsanordnung erklärt werden. Der Mieter ist dann verpflichtet aufgrund der Sicherungsanordnung die von dieser umfassten Geldforderungen zu hinterlegen. Im Falle des Obsiegens kann der Vermieter auf den hinterlegten Geldbetrag zugreifen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nur die Mietforderungen sicherungsfähig sind, die nach Rechtshängigkeit der Zahlungsklage auf künftige Leistung bis zum Erlass der Sicherungsanordnung fällig geworden sind. Das heißt: Der Vermieter muss zukünftig für jede nach Rechtshängigkeit fällig gewordene Mietrate eine separate Sicherungsanordnung beantragen oder den Antrag auf Erlass der Sicherungsanordnung so lange wie möglich hinauszögern.

Leistet der Mieter der Sicherungsanordnung nicht Folge, darf das Gericht auf Antrag des Vermieters die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung anordnen. Die Räumungsverfügung gilt nicht für gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse.

§ 283 a ZPO tritt am 01.05.2013 in Kraft und ist mit in Kraft treten auch auf bereits laufende Verfahren anzuwenden.

5. Herabsetzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen

Die Kappungsgrenze stellt eine Obergrenze für Mieterhöhungen dar. Die Miete konnte daher bisher innerhalb von drei Jahren maximal um 20 % erhöht werden. Zu beachten ist, dass eine Mieterhöhung immer nur bis zur ortsüblichen Miete erhöht werden kann.

Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb der Kappungsgrenze, kann die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Die gesetzgeberische Intention ist es, durch die Kappungsgrenze zu verhindern, dass die Mietsteigerungen in Einzelfällen ein zu starkes Ausmaß annehmen.

In Zukunft kann die Kappungsgrenze in Gebieten (Gemeinden) mit besonders gefährdeter Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen unter angemessenen Bedingungen auf 15 % gesenkt werden. Die Landesregierungen können solche Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestimmen.

Für München ist eine solche Rechtsverordnung bereits ergangen und gilt ab 15.05.2013.