

Die Mietrechtsreform 2013

Auswirkungen auf energetische Modernisierungen sowie Räumungsverfahren und Räumungsvollstreckung

Von Dr. Etienne Richthammer und Sabine Meinert, LL.M.

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 war bis zu seiner endgültigen Verabschiedung politisch wie rechtlich umstritten. Nach einem zähen Gesetzgebungsverfahren passierte es letztlich am 01.02.2013 den Bundesrat, wurde am 18.03.2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und wurde in weiten Teilen ab 01.05.2013 zu geltendem Recht. Lediglich die Regelungen zum Wärme-Contracting wurden erst zum 01.07.2013 wirksam.

Übersicht über die Neuregelungen

Im Mittelpunkt des Mietrechtsänderungsgesetzes steht die Anpassung an aktuelle Herausforderungen wie die Erleichterung von energiesparender und klimafreundlicher Modernisierung und ein wirksames Vorgehen gegen Mietnomaden in Form von Erleichterungen bei der Durchsetzung von Räumungstiteln.

Daneben werden folgende Themen behandelt: Wärme-Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen), Unterbindung des „Münchener Modells“, bei dem bei Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen die Sperrfrist für eine Eigenbedarfskündigung dadurch umgangen wurde, dass das Objekt von einer Personengesellschaft erworben wurde, Absenkung der Kappungsgrenze von bislang 20% auf 15% für Erhöhungen von Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten und Schaffung eines

Im Mittelpunkt des Mietrechtsänderungsgesetzes stehen aktuelle Herausforderungen wie die energiesparende und klimafreundliche Modernisierung.



eigenen fristlosen Kündigungstatbestands im Falle von Verzug mit der Kautionszahlung.

Nachfolgend wird zunächst auf das Thema „energetische Modernisierung“ eingegangen, bevor etwas umfassender das Thema Räumungsverfahren und Räumungsvollstreckung behandelt wird.

Erleichterung energetischer Modernisierungen – Einzelheiten

§ 554 BGB wurde aufgehoben. Dafür wurde nach § 555 BGB ein neues Kapitel 1a „Erhaltungs- und Modernisie-

rungsmaßnahmen“ mit sechs neuen Paragraphen eingefügt (§§ 555 a–f BGB), in denen die Modernisierungen relativ detailliert geregelt sind.

Bei der Definition der Erhaltungsmaßnahmen in § 555a Abs. 1 BGB als „Maßnahmen, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind“, kommt es gleich zur ersten Unklarheit: Nicht eindeutig geregelt ist, ob hierunter auch Erneuerungen fallen. Da in der Betriebskostenverordnung Instandhaltung und Instandsetzung neben Erneuerung genannt sind, spricht einiges dafür, dass Erneuerungen nicht un- ▶

ter diese Definition der Erhaltungsmaßnahmen gezählt werden. Ob das so beabsichtigt war und wie die Rechtsprechung damit umgeht, bleibt abzuwarten.

Im Gegensatz zum bislang geltenden Recht erhält der neu geschaffene Tatbestand der „energetischen Modernisierung“ größeres Gewicht. Hierunter fallen alle baulichen Veränderungen, die dazu beitragen, dass in Bezug auf die Mietsache „Endenergie“ nachhaltig eingespart wird.

Energetische Modernisierungen ziehen nunmehr für eine begrenzte Zeit von drei Monaten einen Mietminde-

„Eine weitere Neuerung liegt darin, dass die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei der Modernisierung gesenkt wurden.“

rungsausschluss nach sich. Durch diese Befristung soll der Vermieter angehalten werden, die Modernisierungsmaßnahmen möglichst zügig voranzutreiben. Nach Ablauf von drei Monaten ist eine Minderung wieder uneingeschränkt möglich. Ist das Mietobjekt allerdings wegen der Baumaßnahmen überhaupt nicht mehr benutzbar, ist von Anfang an eine Mietminderung möglich. Diese Regelung des Minderungsausschlusses stellt einen Bruch zum Grundsatz von Leistung und Gegenleistung dar.

Wie schon bisher geregelt, gilt auch weiterhin, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit maximal 11% jährlich auf die Miete umgelegt werden können,

§ 559 BGB. Die Umlagemöglichkeit gilt auch für energetische Modernisierung. Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berechtigen allerdings nicht zur Mieterhöhung, auch wenn sie mit Modernisierungen verbunden sind. Hier muss also eine Abgrenzung vorgenommen werden. Dies war bislang zwar schon geltende Praxis, war aber vor der Mietrechtsreform nicht gesetzlich normiert.

Rein klimaschützende Maßnahmen, die sich nicht auf den Energieverbrauch der jeweiligen Mieteinheit auswirken (wie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, deren Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird), muss der Mieter zwar dulden, sie berechtigen aber nicht zur Mieterhöhung.

Neu ist weiterhin, dass die Härtefallprüfung nunmehr zweigeteilt erfolgen muss: Die erste Härtefallprüfung erfolgt in Bezug darauf, ob die Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden dürfen oder für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeuten würden, § 555d Abs. I BGB. Bei der Härtefallabwägung sind neben den Interessen des Mieters und des Vermieters neuerdings auch Umweltbelange miteinzubeziehen. Dies wird vermutlich dazu führen, dass man mit Einzelinteressen nur noch im Ausnahmefall durchdringt, da dem Klimaschutz Vorrang zu gewähren sein wird.

Die Härtefallprüfung in Bezug auf die zu erwartende Mieterhöhung erfolgt erst im späteren Verfahren, § 559 Abs. IV BGB. Hier werden dann nur noch die Interessen von Vermieter und Mieter in Erwägung gezogen. Umweltbelange bleiben hier außen vor.

Dies hat zur Folge, dass sich der Beginn der Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr dadurch verzögern

kann, dass der Mieter vorbringt, die zu erwartende Mieterhöhung stelle für ihn eine unzumutbare Härte dar. Letztlich führt diese Änderung zwar dazu, dass mit den Modernisierungsmaßnahmen früher begonnen werden kann, allerdings kann es dem Vermieter passieren, dass der Mieter dann später bei einer Härtefallprüfung zur Mieterhöhung mit seinen Argumenten durchdringt und für die bereits erfolgten Modernisierungen keine Mieterhöhung zahlen muss, der Vermieter mithin auf den Kosten sitzenbleibt.

Für die Härteeinwände gibt es durch die Mietrechtsreform enge Ausschlussfristen: Der Einwand bezüglich der Maßnahmen an sich muss bis Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, der Einwand hinsichtlich der Mieterhöhung muss spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden. Beide Fristen beginnen allerdings nur zu laufen, wenn der Vermieter die Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und Frist des Härtefalleinwands hingewiesen hat.

Eine weitere Neuerung liegt darin, dass die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei der Modernisierung gesenkt wurden. So kann sich der Vermieter beispielsweise mittlerweile auf anerkannte Pauschalwerte berufen, um die Wärmeleitfähigkeit alter Fenster zu beschreiben. Es ist damit nicht mehr nötig – wie bisher –, ein teures Sachverständigen-gutachten anfertigen zu lassen.

Nach § 555f BGB bleibt es den Parteien unbenommen, nach Abschluss des Mietvertrags vertragliche Vereinbarungen aus Anlass von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu treffen. Hierdurch wird klargestellt, dass die Parteien im bestehenden Ver- ►

tragsverhältnis etwa auch Regelungen treffen dürfen, nach denen auf die Minderung für mehr als drei Monate verzichtet wird, oder dass sie andere Regelungen treffen dürfen, die für den Mieter nachteilig sind, obwohl der entsprechende Paragraph vorsieht, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Grund hierfür ist, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass nach Abschluss des Mietverhältnisses eine Chancengleichheit oder doch ein ausgeglichenes Kräfteverhältnis zwischen den Parteien besteht, wohingegen vor Abschluss des Mietverhältnisses der Mieter vor Regelungen bewahrt werden soll, auf die er sich möglicherweise einlassen würde, um in einem umkämpften Wohnungsmarkt eine bestimmte Wohnung zu erhalten.

Fazit zu energetischen Modernisierungen

In Bezug auf die energetischen Modernisierungen gilt im Vergleich zum alten Recht, dass die Duldungstatbestände vergleichbar sind. Neu sind jedoch die Ausschlussfrist und die Zweiteilung der Härtefalleinwendungen. Insbesondere die Zweiteilung ist begrüßenswert. Damit können Streitigkeiten um die wirtschaftlichen Folgen der Modernisierung die Arbeiten selbst nicht mehr verzögern. Der Vermieter geht allerdings das Risiko ein, dass er die Modernisierungskosten später nicht auf den Mieter umlegen kann. Die Regelungen zur energetischen Modernisierung gelten auch für Gewerberaummietverhältnisse, soweit nicht abweichende vertragliche Regelungen getroffen sind. Es ist zu erwarten, dass Gewerberaummieter beim Abschluss von langfristigen Mietverträgen versuchen werden, die Regelungen zur energetischen Modernisierung auszuschließen, um ei-

ne bessere Kalkulation der zu erwartenden Mietkosten während der Mietvertragslaufzeit erstellen zu können.

Neu ist zudem der Minderungsausschluss, der einen Systembruch zum Äquivalenzverhältnis darstellt und möglicherweise in der Praxis erhebliche Probleme aufwerfen wird, da meist mit energetischen Modernisierungen auch Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verbunden sind, die weiterhin zur Minderung berechtigen. Eine genaue Berechnung der Höhe des Minderungsbetrags wird daher in der Praxis schwierig.

Im Ergebnis sind mit dem Mietrechtsänderungsgesetz im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung einige explizite gesetzliche Regelungen getroffen worden, nach denen bislang auch schon verfahren wurde. Dies dient der Klarheit und Vermeidung von Diskussionen. Die durch die Mietrechtsänderung erfolgten inhaltlichen Neuerungen sind daher größtenteils sinnvoll und begrüßenswert, greifen aber in Einzelfällen zu kurz, so dass abzuwarten bleibt, wie in der Praxis damit umgegangen wird.

Auswirkungen auf Räumungsverfahren und Räumungsvollstreckung – Einzelheiten

Der zweite Schwerpunkt der Mietrechtsreform liegt im Prozessrecht und regelt eine Verbesserung der Position des Vermieters bei Zahlungs- und Räumungsklagen sowie in der Räumungsvollstreckung.

Gemäß § 272 Abs. IV ZPO n.F. sind Räumungssachen nunmehr vorrangig und beschleunigt durchzuführen. Dieses Vorrangs- und Beschleunigungsgebot ist nicht auf die Räumung von Wohnraum beschränkt, sondern gilt grundsätzlich auch für Gewerberaummietverhältnisse. Hintergrund hierfür ist, dass der Vermieter auch bei

wirksamer Kündigung des Mietvertrags seine Leistung – die Besitzüberlassung – nicht eigenmächtig zurückhalten kann. Um das finanzielle Risiko des Vermieters zu mindern und zu vermeiden, dass sich die Klageforderung monatlich um das auflaufende Nutzungsentgelt erhöht, falls der Mieter nicht zahlt, sind Räumungsprozesse vorrangig zu behandeln.

Eine weitere Neuerung findet sich in § 283a ZPO n.F., wonach der Vermieter (Kläger) im Falle, dass mit der Räumungsklage eine Zahlungsklage verbunden wird, beantragen kann, dass das Gericht eine Sicherheitsleistung durch den Mieter (Beklagten) festsetzt. Diese Sicherheitsleistung ist nur auf Geldforderungen anwendbar, die aus dem Rechtsverhältnis herrühren, wegen dessen

„Der zweite Schwerpunkt regelt eine Verbesserung der Position des Vermieters bei Zahlungs- und Räumungsklagen sowie in der Räumungsvollstreckung.“

Nichterfüllung die Räumung betrieben wird, also Geldforderungen, die der Mieter aus dem Mietverhältnis schuldet. Hiermit soll der berechtigte Anspruch des Vermieters auf die wiederkehrende Zahlung wirtschaftlich gesichert und vor einer möglichen Insolvenz des Mieters geschützt werden. Soweit das Gericht nichts anderes anordnet oder die Parteien keine anderweitige Vereinbarung getroffen haben, kann die Sicherheitsleistung in Form einer selbstschuldnerischen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft oder ►

durch Hinterlegung von Geld oder von zur Hinterlegung geeigneten Wertpapieren geleistet werden. Die Frist zur Leistung wird vom Gericht bestimmt.

Sicherungsfähig sind nur die nach Rechtshängigkeit der Klage, aber vor Erlass der Sicherungsanordnung fällig gewordenen Geldforderungen. Ausgenommen sind Ansprüche auf Zahlung erhöhter Miete in Mieterhöhungsverfahren.

Die Voraussetzungen für eine Sicherungsanordnung sind, dass:

- die Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden wird,
- die Zahlungsklage hohe Erfolgsaussichten hat und
- die Anordnung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Diese Interessen sind glaubhaft zu machen.

Die Beurteilung der Erfolgsaussichten wird in der Praxis erhebliche Probleme aufwerfen. Unklar ist zum Beispiel, in welchem Ausmaß die Richter eine vorweggenommene Beweiswürdigung werden vornehmen müssen. Ähnlich schwierig wird der Nachweis der „besonderen“ Nachteile für den Kläger sein. Hierunter fallen nicht das allgemeine Insolvenzrisiko oder das allgemeine Risiko späteren Zahlungsausfalls. Zur Begründung könnten daher möglicherweise eigene drohende wirtschaftliche Schwierigkeiten oder besonders hohe drohende Ausfälle angeführt werden. Damit dürfte diese Hürde jedoch für gewerbliche Großvermieter mehr oder weniger unüberwindbar sein.



Mietnomaden sind der Alptraum aller Vermieter. Durch die Mietrechtsreform droht ihnen nun ein schnellerer Rauswurf.

Interessant sind die Regelungen in §§ 283a Abs. III und IV ZPO zum Schicksal der Sicherheit am Verfahrensende: Obsiegt der Vermieter, kann er sich aus der Sicherheitsleistung befriedigen, was im Endurteil oder in einer gesonderten Entscheidung durch das Gericht auszusprechen ist. Unterliegt der Vermieter, hat er dem Mieter Schadenersatz ohne Verschulden für den Schaden, der dem Mieter aus der Sicherheitsleistung entstanden ist, zu leisten. Allerdings ist auch in diesem Fall eine sofortige Rückzahlung der Sicherheit nicht vorgesehen. Nach der Begründung des Regierungsentwurfs wird auf § 109 ZPO verwiesen, wonach dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden soll, weitere Ansprüche gegen den Mieter zu erheben, die ebenfalls der Sicherheit bedürfen. Diese Regelung ist überraschend, da hierdurch der Ver-

mieter für eine unberechtigte Sicherheitsforderung eine (zusätzliche) Mietsicherheit erhält.

Leistet der Beklagte die Sicherheit nicht, darf gemäß § 940a Abs. III ZPO n.F. bei Räumung von Wohnraum die Räumung durch einstweilige Verfügung angeordnet werden. Diese Regelung beinhaltet eine Ausweitung der Möglichkeiten zur Räumung von Wohnraum im einstweiligen Verfügungsverfahren. Sie gilt aber lediglich zugunsten des Vermieters, nicht zum Beispiel zugunsten eines Dritten, der die Räumung aus einem Zuschlagsbeschluss betreibt. § 940a Abs. III ZPO n.F. ist aber insoweit problematisch, als der Mieter sich selbst bei einer unverschuldeten Nichtleistung der angeordneten Sicherheitsleistung durch die mögliche Räumung im einstweiligen Verfügungsverfahren einer endgültigen Maßnahme ausgesetzt sieht und den auf ihm liegenden Verdacht der Verzögerungsabsicht, welchem er bei Nichtleistung der Sicherheitsleistung unterliegt, nicht mehr ausräumen kann. Vielmehr stellt die Räumungsverfügung gerade nicht nur eine einstweilige Sicherungsmaßnahme dar, sondern führt zur Räumung außerhalb des vom Gesetzgeber vorgesehenen Klageverfahrens ohne die verfahrensmäßigen Sicherungsmechanismen in Form des rechtlichen Gehörs im Rahmen der mündlichen Verhandlung. Im Gegensatz zum Referentenentwurf, bei dem die Hinterlegungsanordnung ebenfalls nicht mehr angreifbar war, wurde nun insoweit eine Kontrollmöglichkeit vorgesehen, als die Hinterlegungsanordnung durch sofortige Beschwerde angreifbar ist.

Des Weiteren darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räu- ►

mungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt, § 940a Abs. II ZPO n.F. Dies erleichtert dem Vermieter das Vorgehen gegen Dritte erheblich. Nach altem Recht musste er gegen die Dritten erneut eine Räumungsklage erheben und einen Titel erwirken. Allerdings verbirgt sich in dieser Erleichterung zugleich eine weitere Ungereimtheit des § 940a Abs. II ZPO n.F.: Der Inhaber des Räumungstitels gegen den Mieter erhält hierüber einen weiteren Räumungstitel gegen einen Dritten im Wege des Eilrechtsschutzes, ohne dass dieser materiell-rechtlich zur Herausgabe verpflichtet sein müsste.

§ 940a ZPO gilt zwar nicht für die Vermietung von Gewerberaum. Dort herrscht aber ohnehin nicht das grundsätzliche Verbot von Räumungsverfügungen wie bei der Wohnraummiete. Dennoch kommt eine Leistungsverfügung auf Räumung eines (Gewerbe-)Mietobjekts wegen des Verbots der Vorwegnahme der Hauptsache nur in ganz besonderen Grenzfällen in Betracht. Solche sind nach herrschender Meinung nur dann gegeben, wenn Gefahren für das Mietobjekt selbst oder erhebliche, existenzgefährdende Vermögensschäden für den Vermieter bei Verbleib des Mieters in dem Mietobjekt drohen und wenn zusätzlich der Räumungsanspruch unstreitig oder offensichtlich begründet ist. Vermutlich wird aufgrund der Erleichterungen im Wohnraummietrecht, welches deutlich höherem Schutz unterliegt als das Gewerberaummietrecht, in Zukunft auch das Gewerberaummietrecht eine Ausweitung für einstweilige Räumungsverfügungen erfahren, so dass bei ähnlich gelagerten Fallgestaltungen im Gewerberaummietrecht erst recht einstweilige Räumungsverfügungen zugelassen werden könnten.

Jetzt geregelt: „Berliner Räumung“

Weiterhin wird durch die Mietrechtsreform die in der Praxis entwickelte „Berliner Räumung“ gesetzlich geregelt (§ 885a ZPO): Hiernach kann der Gerichtsvollzieher nun die Wohnung räumen, ohne die Wegschaffung und Einlagerung der Gegenstände in der Wohnung durchführen zu müssen, welche oft kostenaufwendig ist. Letztlich werden also lediglich die Schlösser ausgetauscht und damit der Mieter „aus dem Besitz gesetzt“. Vor der Mietrechtsänderung war diese „Berliner Räumung“ nur über den Umweg möglich, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht an den beweglichen Gegenständen in der Wohnung geltend machte. Nach der Mietrechtsreform entfällt dieser Umweg. Damit hat sich der Gerichtsvollzieher auch nicht mehr mit der von ihm ohnehin nicht zu entscheidenden Frage zu befassen, ob die in den Räumen verbleibenden Gegenstände einem Vermieterpfandrecht unterliegen oder nicht. Gemäß § 885a ZPO n.F. hat der Gerichtsvollzieher bei der „Beschränkten Vollstreckung“ die ersichtlichen Sachen, die sich in der Wohnung befinden, zur Beweissicherung zu dokumentieren. Die Haftung des Vermieters für die Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Es steht ihm frei, die Sachen des Schuldners, sofern sie nicht ohnehin von der Zwangsvollstreckung erfasst werden, entweder aus der Wohnung zu entfernen und in eigenen Räumen einzulagern, um eine schnelle Wiedervermietung der Mietsache zu gewährleisten, oder sie einstweilen in den Räumen zu belassen. Zudem wird sowohl im Fall dieser „Beschränkten Vollstreckung“ als auch im Fall vollständiger Räumung der Mietsache durch den Gerichtsvollzieher die Einlagerungsfrist für (Einrichtungs-)Gegenstände auf einen Monat verkürzt.

Werden die Gegenstände nicht vom Mieter abgefordert, dürfen die Sachen verwertet oder – sofern nicht verwertbar – vernichtet werden.

Fazit zu Räumungsverfahren und Räumungsvollstreckung

Ob die Mietrechtsreform das sogenannte „Mietnomadentum“ wirkungsvoll bekämpfen kann, bleibt abzuwarten. Letztlich bleibt es beim Gewaltmonopol des Staats, wodurch gegen den Mieter zunächst ein Räumungstitel zu erstreiten ist. Auch wenn einige Gerichte durchaus zügig arbeiten und Räumungssachen jetzt beschleunigt bearbeitet werden sollen, kann zwischen dem Eintritt des wohl häufigsten Räumungsgrunds, der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs, und der Räumung erhebliche Zeit vergehen. Die einzig wirksame (wenn auch nicht unfehlbare) Möglichkeit für Vermieter ist und bleibt, eine aussagekräftige Bonitätsprüfung in Bezug auf neue Mieter anzustellen. ◀



Dr. Etienne Richthammer,
Rechtsanwalt,
Reed Smith LLP,
München

erichthammer@reedsmith.com



Sabine Meinert,
LL.M., Rechtsanwältin,
Reed Smith LLP,
München

smeinert@reedsmith.com