

Legal Update

Immobilienwirtschaftsrecht

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Thomas Windisch
Köln, 23.08.2013

Zum Jahresbeginn wurde das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 verabschiedet und am 18. März 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. I S. 434). Ab dem 1. Mai 2013 sind die wesentlichen Teile der gesetzlichen Neuregelung damit geltendes Recht. Allein die Regelungen zum sogenannten Contracting (gewerbliche Wärmelieferung im Sinne des § 556c BGB n.F.) traten zum 1. Juli 2013 in Kraft. Die Gesetzesänderungen betreffen die folgenden Regelungskomplexe.

Energetische Modernisierungen

Energetische Modernisierungen umfassen (gemäß § 555b Nr.1 BGB n.F.) bauliche Veränderungen durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Nach § 555d BGB n.F. hat der Mieter eine solche Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich zu dulden. Eine Duldungspflicht besteht nur in den Fällen nicht, in denen die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des

Vermieters als auch des Mieters sowie der Interessen möglicher anderer Mieter und der Belange der Energieeinsparung sowie des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Dem Mieter steht jedoch ein Sonderkündigungsrecht in den Fällen der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu (§ 555e BGB n.F.).

Im Fall einer energetischen Modernisierung im Sinne des § 555b Nr.1 BGB n.F. ist zudem (gemäß § 536 I a BGB n.F.) für eine begrenzte Zeit von drei Monaten das Recht des Mieters zur Mietminderung wegen durch die Maßnahmen bedingten Beeinträchtigungen grundsätzlich ausgeschlossen. Wichtig ist es jedoch hierbei, eine Abgrenzung von echten energetischen Modernisierungsmaßnahmen und anderen, insbesondere rein klimaschützende Maßnahmen vorzunehmen. Derartige Maßnahmen müssen zwar gegebenenfalls durch den Mieter geduldet werden, sie lassen das Minderungsrecht des Mieters jedoch nicht entfallen.

Die Kosten energetischer Modernisierungsmaßnahmen können nach § 559 BGB n.F. in den Fällen einer Vermie-

tung von Wohnraum mit einem Anteil von jährlich maximal 11 Prozent der für die konkrete Wohnung anteilig aufgewendeten Teilbeträge auf die Miete umgelegt werden. Zu beachten ist jedoch, dass die Verweisungsnorm des § 578 BGB n.F. die Norm des § 559 BGB n.F. gerade nicht in Bezug nimmt und somit gerade nicht für den Bereich der Gewerberaummieta als gültig erklärt. Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB n.F. kommt somit in Bezug auf Gewerberaummietverhältnisse nicht in Betracht.

Verbesserter Schutz des Vermieters gegen sogenannte Mietnomaden

Bei Mietnomaden handelt es sich um vorsätzlich zahlungsunwillige Mieter, die zumeist unter Vorgabe vermeintlicher Mängel der Mietsache die Mietzahlungen verweigern. Die gesetzliche Neuregelung (§ 272 ZPO n.F.) sieht nunmehr vor, dass Räumungssachen von den Gerichten vorrangig zu bearbeiten sind. Sie sind insbesondere vorrangig zu terminieren und Fristen zur Stellungnahme für die Parteien sind nach Möglichkeit nur in reduzierter Form zu gewähren.

Falls eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden wird, ist es zudem möglich, dass der Mieter auf Antrag des Klägers durch das Gericht (gemäß § 283 a ZPO n.F.) im Wege der Sicherungsanordnung verpflichtet wird, für die während eines Gerichtsverfahrens Monat für Monat auflaufenden Mietrückstände eine Sicherheit zu leisten. Eine solche Sicherungsanordnung erfasst allerdings nur Geldforderungen des Klägers, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, und erfasst im Falle eines Streites der Parteien über die Berechtigung des klagenden Vermieters zu einer Erhöhung der Miete den Erhöhungsbetrag gerade nicht. Bei Erlass einer entsprechenden gerichtlichen Sicherungsanordnung muss der Mieter eine Sicherheitsleistung beispielsweise in Form

der Hinterlegung von Geldern oder der Beibringung einer Bürgschaft erbringen. Befolgt der Mieter eine derartige durch das Gericht erlassene Sicherungsanordnung nicht, kann der Vermieter im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes (gemäß § 940 a ZPO n.F.) kurzfristig einen Räumungstitel erwirken.

Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung wegen Verzuges mit der Zahlung der Mietkaution

Mit § 569 Abs.2a BGB n.F. wird eine Regelung eingeführt, die für den Vermieter eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit begründet, wenn der Wohnraummieter mit seiner Verpflichtung zur Zahlung der Mietkaution in Verzug gerät. Diese Regelung gilt jedoch nur für Wohnraummietverträge, die ab dem 1. Mai 2013 abgeschlossen wurden. Eine Anwendung auf Mietverhältnisse, die vor dem 1. Mai 2013 begründet wurden, ist dagegen ausdrücklich ausgeschlossen (vgl. Art. 229 § 29 Abs.2 EGBGB).

§ 569 Abs.2a BGB n.F. findet nur im Bereich der Wohnraum- und nicht auch im Bereich der Gewerberaummieta Anwendung, da die Norm in der Verweisungsvorschrift des § 578 BGB n.F. nicht aufgeführt wird. Allerdings kann auch im Bereich der Gewerberaummieta die Nichtleistung der vereinbarten Mietkaution nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. BGH NZM 2007, 400) einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung im Rahmen des § 543 Abs.1 BGB darstellen.

Contracting

Contracting bezeichnet die gewerbliche Wärmelieferung durch ein hierauf spezialisiertes Unternehmen. Hierbei ist im Regelfall durch das Contracting-Unternehmen eine neue, modernere und effizientere Heizanlage in die

Mietsache einzubauen, oder ein Anschluss an einen Fernwärmeverbund herzustellen. Das Contracting-Unternehmen übernimmt dabei den Umbau der Heizanlage zunächst auf eigene Kosten, während der Hauseigentümer nur eine monatliche Gesamtpauschale zahlt. Aufgrund des Spezialisierungsgrades der Contracting-Unternehmen gelingt es regelmäßig, sowohl Heizenergie als auch Heizkosten einzusparen. Die Umlage von Contractingkosten auf die Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten wird gesetzlich im Rahmen des § 556c BGB n.F. geregelt. Falls der Vermieter beabsichtigt, von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf eine Wärmelieferung durch ein gewerbliches Contracting-Unternehmen umzustellen, ist es möglich, die Kosten dieser Wärmelieferungsvariante künftig als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Voraussetzung für eine derartige Kostenumlagemöglichkeit ist jedoch, dass die Umstellung für den Mieter kostenneutral ist.

Kündigungsausschluss bei Umwandlung von Miet Häusern in Eigentumswohnungen

Bereits die Regelung des § 577a BGB a.F. sah den Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen für einen Zeitraum von drei Jahren vor, wenn Mietshäuser in Wohnungseigentum umgewandelt und die Wohnungen sodann veräußert wurden. In der Praxis entwickelte sich daher das sogenannte „Münchener Modell“, bei dem eine Personengesellschaft ein Mietshaus von vornherein mit dem Ziel erwirbt, ihren Mitgliedern die Nutzung der Wohnungen zu ermöglichen und die Wohnungen in Wohnungseigentum umzuwandeln. Noch vor der Umwandlung in Wohnungseigentum kündigte die Gesellschaft

einem oder mehreren Mietern wegen Eigenbedarfs einzelner Gesellschafter. Auf diese Weise kam es bislang oftmals nicht zu dem in § 577a BGB a.F. verankerten, auf drei Jahre befristeten Ausschluss der Eigenbedarfskündigung. Dem „Münchener Modell“ wird durch die Gesetzesänderung in Form des § 577a BGB n.F. nunmehr ein Riegel vorgeschoben, so dass es auch in den vorgenannten Fällen bei einem Ausschluss der Eigenbedarfskündigung auf mindestens drei Jahre verbleibt. Eine Rückausnahme besteht jedoch für die Fälle, in denen die Gesellschafter derselben Familie oder demselben Haushalt angehören, oder in denen vor Überlassung an den jeweiligen Mieter bereits Wohnungseigentum begründet worden ist.

Absenkung der Kappungsgrenze für Erhöhungen von Bestandsmieten bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit § 558 Abs. 3 BGB n.F. wird eine Regelung eingeführt, mit der die Bundesländer ermächtigt werden, für Gebiete mit angespannten Wohnungsmarktsituationen per Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von bisher 20 % auf 15 % abzusenken. In der Praxis wird durch diese Regelung jedoch voraussichtlich zunächst der Effekt zu beobachten sein, dass viele Mieterhöhungen nun gerade noch vor dem Erlass (oder auch aufgrund der Befürchtung eines möglichen zukünftigen Erlasses) derartiger Verordnungen ergehen werden. Dies könnte gerade in Ballungsräumen einen zeitweiligen Anstieg des Mietniveaus bewirken.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autoren Herrn Windisch unter +49 221 33660-744 oder twindisch@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90