

Inhaltsverzeichnis

Häufig benutzte und abgekürzte Literatur	27
§ 1 Erhaltungsmaßnahmen	29
A. Einleitung	29
B. Bedeutung und Anwendungsbereich von § 555a BGB	29
I. Bedeutung	29
II. Anwendungsbereich	29
1. Räumlicher Anwendungsbereich	29
a) Erhaltungsmaßnahmen am gesamten Gebäude und am Grundstück	29
b) Mehrhausanlagen und Nachbargrundstücke	30
2. Zeitlicher Anwendungsbereich	30
3. Persönlicher Anwendungsbereich	31
III. Erfasste Maßnahmen	31
1. Instandhaltung und Instandsetzung	31
2. Modernisierende Instandsetzung	32
3. Beurteilungs- und Ermessensspielraum des Vermieters	33
IV. Ankündigung	33
1. Frist	33
2. Form	34
3. Inhalt	34
a) Art, Umfang und Zeitpunkt der vorgesehenen Arbeiten.	34
b) Korrektur der Ankündigung	35
4. Entbehrlichkeit	35
a) Abgrenzung von der Fristverkürzung	35
b) Voraussetzungen für die Entbehrlichkeit der Ankündigung	35
aa) Ausschluss von Bagatelleinwirkungen	35
bb) Gegenstand der Einwirkung	36
cc) Maßstab der unerheblichen Einwirkung	36
dd) Hauptanwendungsfälle	37
5. Folgen eines Verstoßes	37
a) Unterbliebene Ankündigung	37
aa) Berechtigte Verweigerung der Mitwirkung	37
bb) Schadensersatz	38
b) Unvollständige Ankündigung	38
aa) Unvollständige Mitteilung der anstehenden Arbeiten	38
bb) Terminlich ungenaue oder unrichtige Ankündigung.	39

V. Duldungspflicht, Aufwendungen, Kostentragung und Minderung	39
1. Duldungspflichten	39
a) Sämtliche Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung	39
b) Umfang der Duldungs- und Mitwirkungspflichten	40
c) Erforderlichkeit	40
2. Aufwendungen	41
a) Ersatzfähige Vermögenseinbußen	41
b) Sicherheitsleistung	42
3. Kosten	43
4. Minderung	43
a) Geminderte Tauglichkeit der Mietsache	43
b) Unerhebliche Minderung der Tauglichkeit	43
VI. Abdingbarkeit	44
VII. Prozessuales Vorgehen	44
1. Vorgehen des Vermieters	44
a) Durchsetzung des Duldungsanspruchs	44
b) Schadensersatzansprüche	45
c) Außerordentliche Kündigung	45
2. Vorgehen des Mieters	46
a) Verhinderung der Maßnahmen	46
b) Schadensersatzansprüche	46
§ 2 Modernisierungsmaßnahmen	47
A. Systematik der Neuregelung	47
B. Die Legaldefinition der Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB)	47
I. Grundsätzliche Änderungen gegenüber § 559 BGB a.F.	47
II. Die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen	48
1. Energetische Modernisierung (§ 555b Nr. 1 BGB)	48
a) Einsparung von Endenergie	48
b) Bezug zur Mietsache	49
c) Nachhaltigkeit	50
2. Sonstige Einsparung von Primärenergie und Klimaschutz (§ 555b Nr. 2 BGB)	50
a) Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie ohne Bezug zur Mietsache (§ 555b Nr. 2 1. Fall BGB)	50
b) Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie ohne Auswirkung auf die Energiebilanz des Hauses (§ 555b Nr. 2 1. Fall BGB)	51
c) Klimaschutz	52
d) Kosten der Maßnahmen nach § 555b Nr. 2 BGB	53

3. Reduzierung des Wasserverbrauchs (§ 555b Nr. 3 BGB)	53
4. Erhöhung des Gebrauchswerts (§ 555b Nr. 4 BGB)	53
5. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (§ 555b Nr. 5 BGB)	54
6. Nicht vom Vermieter zu vertretende Maßnahmen (§ 555c Nr. 6 BGB)	54
a) Nachholen einer Regelung der Duldungspflicht.	54
b) Neuerungen der Novelle.	55
7. Schaffung neuen Wohnraums.	56
a) Systematische Einordnung	56
b) Fortführung alten Rechts	56
C. Die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c BGB) . .	57
I. Der Gesetzeszweck.	57
II. Form	57
1. Textform.	57
2. Ankündigender	58
III. Frist.	58
1. Mindestfrist von drei Monaten	58
2. Fehlen einer Maximalfrist	59
a) Missbrauchsgefahren.	59
b) Wirkungen bei Mieterwechsel	59
c) Abschluss des Mietvertrages nach Beginn der Moder- nisierung.	60
IV. Inhalt.	60
1. Art und Umfang der vorgesehenen Arbeiten	60
a) Bedeutung der Ankündigung.	60
b) Art der Modernisierungsmaßnahme	61
c) Umfang der Modernisierungsmaßnahme	61
d) Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte (§ 555c Abs. 3 BGB).	62
2. Beginn und Dauer der Maßnahme (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB)	63
a) Genauigkeit der Ankündigung.	63
b) Verzögerungen bei Durchführung der Maßnahme	63
3. Voraussichtliche Erhöhung der Miete (§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB)	64
a) Miete	64
b) Betriebskosten	64
aa) Vom Mieter zu tragende Betriebskosten	64
bb) Erhöhung und Verringerung von Betriebskosten	64

cc) Keine Umlage neuer Betriebskosten ohne vertragliche Grundlage	65
4. Belehrung über den Wegfall der Duldungspflicht in Härtefällen	65
a) Inhalt	65
b) Folgen einer fehlerhaften Ankündigung	66
V. Entbehrlichkeit der Ankündigung (§ 555c Abs. 4 BGB).	67
1. Reichweite der Regelung	67
2. Voraussetzungen für die Entbehrlichkeit der Ankündigung	67
a) Unerheblichkeit der Einwirkung	67
b) Gegenstand der Einwirkung	68
c) Unerheblichkeit der Mieterhöhung	69
aa) Maßstab der Unerheblichkeit	69
bb) Keine Berücksichtigung von Betriebskosten	69
cc) Verzicht auf eine Mieterhöhung	69
d) Ausdehnung auf § 555b Nr. 2 und 7 BGB	70
e) Ankündigung trotz (möglicher) Unerheblichkeit von Einwirkung und Mieterhöhung	70
VI. Folgen eines Verstoßes	70
1. Unterbleiben jeglicher Ankündigung	70
2. Fehlen oder Fehler der fristgebundenen Ankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB.	71
a) Mögliche Fehler und ihre Behandlung im Gesetz	71
b) Die Neuorientierung der Reform.	71
aa) Behandlung nach früherem Recht	71
bb) Systematische Neuverortung der Modernisierungsankündigung	72
cc) Nicht mit einem Wegfall der Duldungspflicht vereinbare Spezialregelungen	72
dd) Gesetzesmaterialien	73
3. Gesetzlich geregelte Fehlerfolgen	73
a) Keine Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Härten.	73
b) Fristverlängerung für die Mieterhöhung (§ 559b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 und 2 BGB)	74
c) Keine Verlängerung der Frist für die außerordentliche Kündigung (§ 555e Abs. 1 S. 2 BGB)	74
aa) Der Streitstand und die Neuregelung	74
bb) Auswirkungen bei Fehlern in der Modernisierungsankündigung	75
cc) Gänzlich unterlassene Modernisierungsankündigung	75

4. Differenzierung der Fehlerfolgen insbesondere nach	
§ 555d Abs. 3 S. 2 BGB	76
a) Gesetzliche Regelungen.	76
aa) Grundsatz: Entfall der Duldungspflicht	76
bb) Absolute Grenze des § 555d Abs. 4 S. 2 BGB.	77
cc) Unerhebliche Fehler der Modernisierungsankündigung nach § 559b Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB	77
b) Unrichtigkeiten ohne Beeinträchtigung der Mieterinteressen	78
c) Duldung unrichtig angekündigter Modernisierungsmaß- nahmen	79
5. Unvollständigkeit der Regelung	79
a) Grundsatz	79
b) Weitere Konstellationen des Schadensersatzes	80
VII. Unabdingbarkeit der Regelungen zur Modernisierungsankündigung	80
D. Duldungspflicht (§ 555d BGB) und Mietminderung	81
I. Grundsatz	81
II. Umfang der Duldungspflicht.	81
1. Der Duldungspflicht unterliegende Maßnahmen.	81
2. Duldungspflichtige Beeinträchtigungen	81
3. Umfang der Duldungs- und Mitwirkungspflichten	82
4. Keine Prüfung der Erforderlichkeit	82
III. Aufwendungen und Sicherheitsleistung	83
IV. Mietminderung	84
1. Fortdauer der früheren Rechtslage.	84
a) Minderung bei Herabsetzung in der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch.	84
b) Unerhebliche Minderung der Tauglichkeit	84
2. Keine Mietminderung bei energetischer Sanierung (§ 536 Abs. 1a BGB).	85
a) Grundsatz	85
b) Begünstigter Personenkreis.	85
c) Voraussetzungen	86
aa) Beschränkung auf energetische Sanierungen nach § 555b Nr. 1 BGB	86
bb) Ursächlichkeit der Maßnahme.	86
3. Beschränkungen des § 536 Abs. 1a BGB	87
a) Beschränkung auf die Rechtsfolge der Minderung	87
b) Dauer der Maßnahme	88
aa) Grundsatz.	88

bb) Unterbrechungen	88
cc) Kombination von energetischer Sanierung und sonstigen Maßnahmen	88
dd) Mehrheit von energetischen Sanierungen	89
ee) Modernisierung in Abschnitten oder nach Einheiten	90
E. Ausschluss der Duldungspflicht bei Vorliegen von Härtegründen (§ 555d Abs. 2 BGB)	91
I. Grundsätzliche Neuerungen der Novelle.	91
II. Prüfungsreihenfolge.	92
1. Härte als Voraussetzung der Abwägung	92
2. Vorliegen einer Härte	92
a) Vergleich mit der Herabsetzung der Tauglichkeit nach § 536 Abs. 1 S. 2 BGB	92
b) Individueller Maßstab.	93
c) Rückgriff auf die in § 554 Abs. 2 S. 3 BGB a.F. aufgeführten Umstände.	93
3. Abwägung	93
III. In die Abwägung einzubeziehende Personen	94
1. Mieterseite	94
a) In der Wohnung lebende Personen	94
b) Familie und Angehörige des Hausstandes	94
c) Abschließende Enumeration	95
2. Vermieterseite	95
a) Der Vermieter.	95
b) Andere Mieter.	95
c) Sonstige Bewohner	96
IV. Zu berücksichtigende Umstände	97
1. Der Perspektivwechsel des Gesetzgebers und seine Bedeutung	97
2. Energieeinsparung	98
3. Klimaschutz	99
4. Reduktion des Wasserverbrauchs.	99
5. Vorzunehmende Arbeiten.	100
6. Bauliche Folgen.	101
7. Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters	102
a) Rechtmäßigkeit der Veränderungen.	102
b) Vertragliche Abreden	102
c) Abgewohnte Investitionen	103
8. Vermieterinteressen	103
a) Interessen als Mitbewohner	103
b) Vermietbarkeit	104

c) Fördermittel	104
d) Sonstige finanzielle Interessen.	105
V. Mitteilung von Härtegründen	105
1. Die Konzeption des Gesetzgebers	105
2. Form	105
3. Frist	106
4. Inhalt der Mitteilung	106
a) Duldung der Modernisierungsmaßnahme.	106
b) Mieterhöhung	107
VI. Präklusion von Härtegründen	107
1. Nichteinhaltung der Frist des § 555d Abs. 3 S. 1 BGB.	107
2. Ausnahmen von der Präklusion	108
a) Ungenügende Modernisierungsankündigung	108
b) Unverschuldete Nichteinhaltung der Frist	108
VII. Prozessuales Vorgehen	109
F. Sonderkündigungsrecht (§ 555e BGB)	110
I. Grundsätze	110
1. Durchführung der Modernisierung als Kündigungsgrund	110
a) Ankündigung der Modernisierung als Kündigungsgrund	110
b) Fortgeltung der bisherigen Rechtslage.	110
c) Mehrheit von Mietern	111
2. Ausschluss des Kündigungsrechtes	111
a) Unerheblichkeit von Einwirkung und Mieterhöhung	111
b) Gegenstand der Einwirkung	111
II. Frist, Form und Begründung	112
1. Frist	112
2. Form	112
3. Begründung	113
III. Rechtsfolgen	113
G. Mieterhöhung	113
I. Grundsätzliche Beibehaltung der Normstruktur.	113
1. Mieterhöhung durch einseitige Erklärung ohne Kappungs- grenze.	113
2. Klarstellung der umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen.	114
3. Geltendmachung der Erhöhung	114
a) Fortgeltung alten Rechts	114
b) Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte	115
II. Höhe	115
1. Umfang der berücksichtigungsfähigen Maßnahmen	115
a) 11 % der vom Vermieter aufgewandten Kosten.	115

b) Vom Vermieter durchgeführte Maßnahmen	116
c) Konkurrenz mit der Mieterhöhung nach § 558 BGB	117
2. Abzug (fiktiver) Erhaltungskosten	117
a) Tatsächliche Erhaltungskosten	117
aa) Getrennt berechnete Leistungen	117
bb) Pauschalangebote und -abrechnungen	118
b) Fiktive Erhaltungskosten	118
3. Aufteilung bei einer Mehrzahl von Wohnungen	119
a) Fortgeltung des alten Rechts	119
b) Ausscheidbare Kosten	119
c) Maßnahmen zugunsten der gesamten Liegenschaft	120
d) Wohnungseigentum	120
III. Ausschluss der Mieterhöhung aus Härtegründen (§ 559 Abs. 4 BGB)	121
1. Härtegründe	121
a) Grundsatz	121
b) Ausnahmen	121
aa) Erreichen eines allgemein üblichen Zustands.	121
bb) Vom Vermieter nicht zu vertretende Umstände	122
2. Härte für den Mieter	122
a) Wirtschaftlicher Maßstab	122
b) Absolute und relative Erhöhung	123
c) Berücksichtigung der individuellen Lebensumstände des Mieters	123
3. Form- und fristgerechte Geltendmachung von Härtegründen	123
a) Erfordernis der Mitteilung von Härtegründen nach § 559 Abs. 5 S. 1 BGB	123
b) Präklusion bei ungenügender Modernisierungsankündigung.	124
c) Rückausnahmen von der Präklusion nach § 559 Abs. 5 S. 2 BGB	125
4. Entgegenstehende Vermieterinteressen	125
5. Interessen Dritter	126
IV. Sonderkündigungsrecht.	126
1. Grundsatz.	126
2. Frist, Form und Begründung	127
a) Frist	127
b) Form.	127
c) Begründung	127
3. Rechtsfolgen	127

§ 3 Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	129
A. Ziel der Neuregelung	129
B. Voraussetzungen der Vereinbarung	129
I. Vereinbarung „aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen“	129
1. Keine abstrakt-generelle Regelung	129
2. Zeitlicher Rahmen	130
a) Bestehendes Mietverhältnis	130
b) Wechsel der Mietvertragsparteien	131
3. Vereinbarung „nach Abschluss des Mietvertrags“	131
II. Folgen eines Verstoßes	132
1. Keine unmittelbare Unwirksamkeit bei Abweichungen von § 555f BGB	132
2. Mittelbare Wirkung zwingender Vorschriften	132
3. Wirksamkeit trotz Verstoßes gegen § 555f BGB	133
4. Vereinbarungen sowohl zum Nachteil als auch zum Vorteil des Mieters	133
C. Form	134
I. Formfreiheit	134
II. Regelungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen	134
D. Inhalt der Vereinbarung	135
I. Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen (§ 555f Nr. 1 BGB)	135
1. Zeitliche Durchführung der Maßnahmen	135
a) Beginn der Maßnahmen	135
b) Dauer der Arbeiten	135
c) Reihenfolge der Arbeiten	136
2. Technische Durchführung der Maßnahmen	136
a) Vorbereitende Maßnahmen	136
b) Technischer Stand der Mietsache nach Durchführung der Maßnahme	136
II. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters (§ 555f Nr. 2 BGB)	137
1. Gewährleistungsrechte	137
a) Grundsatz	137
b) Vereinbarungen dem Grunde nach	137
c) Mietminderung	137
d) Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB	138
e) Anzeigepflicht nach § 536c BGB	139

2. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters	139
a) Kein Aufwendungsersatz nach § 536a Abs. 2 BGB	139
b) Aufwendungsersatz infolge einer Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme	139
III. Künftige Höhe der Miete (§ 555f Nr. 3 BGB)	140
1. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	140
a) Bedeutung für den Mieter	140
b) Bedeutung für den Vermieter	140
c) Abdingbarkeit der gesetzlichen Erhöhungsgrenze	140
2. Mieterhöhung nach Erhaltungsmaßnahmen?	141
IV. Weitere Gestaltungsmöglichkeiten	142
1. Beispielcharakter der Enumeration in § 555f Nr. 1–3 BGB	142
2. Vom Mieter (mit)finanzierte Maßnahmen	142
3. Vorliegen einer Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme	142
4. Duldungspflichten	143
a) Gegenstand	143
b) Nähere Vorgaben zur Duldungspflicht	143
c) Dauer	143
5. Vorliegen besonderer Härten	144
6. Verfahrensrechtliche Regelungen	144
a) Möglichkeiten und Grenzen	144
b) Konkludente Abänderung von Verfahrensvorschriften	145
7. Einbeziehung sonstiger Interessen	145
V. Rechtsfolgen einer Erhaltungs- oder Modernisierungs- vereinbarung	145
1. Materiell-rechtliche Folgen	145
2. Rechtsfolgen im Prozess	146

§ 4 Wärmelieferung als Betriebskosten.	147
A. Der Ausgangspunkt des Gesetzgebers	147
B. Erfasste Verträge und Anlagen	148
I. Erfasste und nicht erfasste Mietverhältnisse	148
1. Mietverträge über preisgebundenen Wohnraum	148
2. Mietverträge mit Betriebskostenpauschalen	148
3. Sonstige Mietverhältnisse mit Eigenversorgung	148
II. Wärme- oder Warmwasserversorgung	149
C. Voraussetzungen der Umlage	149
I. Beschaffenheit der Versorgungsanlage	149
1. Neue Anlage (§ 556c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB)	149
a) Beibehaltung der kompletten Anlage	149
b) Beibehalt von Teilen der Anlage	150

2. Wärmenetz	150
3. Altanlage mit 80 % Jahresnutzungsgrad	151
a) Jahresnutzungsgrad von 80 %	151
b) Verbesserungen der Betriebsführung.	151
4. Steigerung der energetischen Effizienz.	152
II. Kostenneutralität	152
1. Grundsatz	152
2. Ermittlung der bisherigen und zukünftigen Kosten	153
a) Abstrakte und konkrete Ermittlung.	153
b) Unterschiedliche Kostenentwicklung bei Wärme und Warmwasser	153
3. Mehrheit von Mietern.	154
a) Kostenneutralität für alle Mieter	154
b) „Gesplittete“ Abrechnung	154
4. Kein Rückgriff auf § 559 BGB.	154
III. Folge einer Umstellung ohne Einhaltung der Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB	155
1. Grundsatz	155
a) Umlage der Kosten in bisheriger Höhe	155
b) Fortbetrieb der Altanlage bei geringeren Kosten	155
2. Berechnung	156
3. Schadensersatzansprüche gegen den Wärmelieferanten	157
D. Verfahren	157
I. Umstellungsankündigung.	157
1. Form	157
2. Ankündigender	157
3. Frist	158
a) Anündigung spätestens drei Monate vor der Umstellung	158
b) Fehlen einer Maximalfrist	158
4. Inhalt	158
a) Grundsatz	158
b) Angaben zur Art der künftigen Wärmelieferung	159
c) Angaben zur Verbesserung der Energieeffizienz	159
d) Kostenvergleich	159
e) Zeitpunkt der geplanten Umstellung	160
5. Folgen einer fehlerhaften Anündigung	160
a) Fehler bei den Voraussetzungen des Wärmecontracting	160
b) Sonstige Fehler in Form, Frist oder Inhalt	160
aa) Keine gesetzliche Regelung	160

bb) Kürzung der Umlage um 15 %	161
cc) Rückgriff auf allgemeines Schuldrecht.	161
II. Weitere Voraussetzungen der Umstellung.	162
III. Duldungspflicht	162
E. Unabdingbarkeit	163

§ 5 Erleichterte Durchsetzung von Mietforderungen und Räumungsansprüchen

A. Zielsetzung und Systematik des Gesetzes	165
B. Nichtleistung der Kaution als Kündigungsgrund	166
I. Ausgangslage und Intention des Gesetzgebers	166
II. Voraussetzungen der Kündigung.	166
1. Vorliegen eines Wohnraummietverhältnisses	166
2. Vereinbarung einer Kaution	167
3. Fortbestehender Anspruch auf (erstmalige) Leistung der Kaution	167
4. Verzug mit Leistung der Kaution	168
a) Nichtleistung in Höhe zweier Monatsmieten	168
b) Fälligkeit und Mahnung	168
III. Rechtsfolgen	169
1. Sofortige Kündigungsmöglichkeit ohne Abmahnung	169
a) Anforderungen an die Kündigung	169
b) Kündigung binnen angemessener Frist	169
2. Nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung durch Leistung	170
a) Unwirksamkeit der Kündigung durch nachträgliche Zahlung.	170
b) Prozessuales Vorgehen	170
aa) Versäumnisurteil vor Ablauf der Schonfrist	170
bb) Leistung der Sicherheit nach Rechtshängigkeit	171
cc) Leistung der Sicherheit vor Rechtshängigkeit	171
IV. Unabdingbare und abschließende Regelung.	171
1. Keine abweichenden vertraglichen Regelungen	171
2. Abschließende Regelung	172
3. Sonstige Rechtsfolgen	172
C. Sicherung von Mietforderungen im Prozess durch Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO).	172
I. Die gesetzgeberische Zielsetzung	172
II. Voraussetzungen der Sicherungsanordnung.	174
1. Geldforderung als Klageforderung	174
a) Geldforderung aus dem Miet- oder Pachtverhältnis.	174
b) Ausnahme: Keine Erhöhungsforderung (Mieterhöhung).	174

c)	Rechtshängigkeit der Zahlungsklage und Verbindung mit der Räumungsklage.	175
aa)	Rechtshängigkeit der Zahlungsklage	175
bb)	Verbindung mit der Räumungsklage.	175
d)	Fälligkeit der Klageforderung	176
e)	Antrag	177
2.	Hohe Aussicht der Klage auf Erfolg	178
a)	Prognose auf Basis hoher Wahrscheinlichkeit.	178
aa)	Keine Glaubhaftmachung oder summarische Prüfung.	178
bb)	Keine Entscheidungsreife oder volle Überzeugung	179
cc)	Keine Berücksichtigung der Vollstreckungsaussichten.	179
b)	Positive Entscheidung frühestens nach Anhörung des verklagten Mieters	179
c)	Entscheidung bei beiderseits relevanten Beweisangeboten.	180
d)	Hohe Wahrscheinlichkeit des Teilobsiegens.	181
3.	Interessenabwägung.	181
a)	Grundsätzliche Auswirkung auf das Verfahren nach § 283a ZPO.	181
b)	Besondere Nachteile des Vermieters.	182
c)	Entgegenstehende Interessen des Mieters.	183
d)	Maß der gerichtlichen Überzeugung	184
III.	Prozessuales	184
1.	Zuständigkeit für den Erlass der Sicherungsanordnung	184
a)	Zuständigkeit bei Hauptsacheverfahren erster Instanz.	184
b)	Zuständigkeit in Berufungsverfahren	185
2.	Zeitpunkt der Antragstellung	185
3.	Verfahren und Entscheidung	185
a)	Verfahren	185
b)	Entscheidung.	186
aa)	Beschluss	186
bb)	Form und Begründung.	186
cc)	Bestimmung der Sicherheitsleistung.	186
dd)	Fehlende Bestimmung durch das Gericht.	187
ee)	Parteivereinbarung	187
IV.	Die Abänderung der ursprünglichen Entscheidung.	188
1.	Abänderung im Verfahren erster Instanz.	188
2.	Abhilfe auf sofortige Beschwerde hin	189
a)	Prüfungsumfang.	189

b) Das Abhilfeverfahren	189
aa) Gang des Verfahrens	189
bb) Fehler des Abhilfeverfahrens	189
c) Die Entscheidung	190
aa) Notwendigkeit einer Entscheidung über die Abhilfe	190
bb) Die Abhilfe	191
cc) Die Nichtabhilfe	191
d) Die Vorlage an das Beschwerdegericht.	191
3. Sofortige Beschwerde	192
a) Zuständigkeit	192
b) Keine Suspensivwirkung.	192
c) Prüfungsumfang	192
aa) Zulässigkeit	192
bb) Begründetheit.	193
4. Kein Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Berufungsgerichts	193
V. Fristsetzung für die Sicherheitsleistung	194
1. Form der Fristsetzung	194
2. Inhalt der Fristsetzung	194
3. Abänderung der Fristsetzung	195
VI. Räumung nach § 940a Abs. 3 ZPO	195
1. Bedeutung	195
2. Voraussetzungen	195
a) Wohnraummietverhältnis	195
b) Rechtshängige Räumungsklage	196
aa) Selbstständige Bedeutung neben § 283a Abs. 1 S. 1 ZPO	196
bb) Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs	196
c) Nichtleistung der Sicherheit.	196
d) Anordnungsanspruch und Anordnungsgrund	197
3. Das Verfahren	197
a) Antrag des Vermieters	197
b) Anhörung des Mieters (§ 940 Abs. 4 ZPO)	198
4. Rechtsfolge.	198
a) Kein Ermessen hinsichtlich des Erlasses der einstweiligen Verfügung	198
b) Form der Entscheidung.	198
c) Tenor der Entscheidung	199

5. Verhältnis zur Räumung	199
a) Auswirkungen der Räumungsverfügung auf die Räumungsklage	199
b) Verhältnis der Räumungsverfügung zur nachträglichen Unwirksamkeit der Kündigung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB	200
6. Rechtsschutzmöglichkeiten	200
a) Vermieter	200
b) Mieter	201
7. Schadensersatzansprüche	201
a) Voraussetzungen	201
b) Schadensumfang	202
c) Gerichtsstand	202
VII. Befriedigung aus der Sicherheit oder Rückgabe	202
1. Tenor, Sinn und Rechtsnatur der Regelung	202
a) Der Tenor der Entscheidung nach § 283a Abs. 3 ZPO.	202
b) Sinn der Entscheidung nach § 283a Abs. 3 ZPO	202
c) Wirkung der Entscheidung nach § 283a Abs. 3 ZPO	203
2. Obsiegen	204
3. Den Rechtsstreit beendende Regelung	204
a) Urteil	204
aa) Sämtliche abschließenden Entscheidungen über die gesicherten Geldforderungen	204
bb) Vorläufige Vollstreckbarkeit.	204
b) Beschluss	204
c) Vergleich	205
4. Modalitäten des Ausspruchs nach § 283a Abs. 3 ZPO	206
a) Entscheidung von Amts wegen	206
b) Vergessene Entscheidungen	206
5. Rechtsmittel.	206
a) Entscheidung nach § 283a Abs. 3 ZPO im Urteil	206
b) Isolierte Entscheidungen nach § 283a Abs. 3 ZPO	206
6. (Teil)Unterliegen des Vermieters	207
VIII. Schadensersatz bei unberechtigter Sicherungsanordnung (§ 283a Abs. 4 ZPO)	207
1. Voraussetzungen	207
a) Direkte Anwendbarkeit des § 283a Abs. 4 ZPO.	207
b) Analoge Anwendbarkeit des § 283a Abs. 4 ZPO nach beiderseitiger Erledigungserklärung	208
2. Schadenshöhe.	208

3. Verfahren	209
a) Widerklage	209
b) Gerichtsstand	209
D. Das Beschleunigungsgebot für Räumungssachen	209
I. Bedeutung	209
II. Voraussetzungen	210
1. Räumungssache	210
2. Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren	210
3. Wertungswidersprüche	211
III. Rechtsfolgen	211
E. Die „klassische“ Räumung (§ 885 ZPO)	211
I. Zielsetzung der Novelle	211
II. Rechtliche Differenzierung der in der Wohnung zurück- gelassenen Sachen	212
1. Dem Pfandrecht unterliegende Sachen	212
2. Einer separaten Pfändung unterliegende Sachen	212
3. Sonstige, nicht zurückgenommene Sachen	212
a) Neuerungen der Novelle	212
b) Abwesenheit zur Entgegennahme bereiter Personen	213
c) Verweigerung der Entgegennahme	213
III. Behandlung sonstiger, nicht zurückgenommener Sachen	214
1. Unpfändbare und nicht verwertbare Sachen, deren Rückgabe verlangt wird	214
a) Dem Rückforderungsrecht unterliegende Sachen	214
b) Zeitpunkt des Herausgabeverlangens	214
2. Vernichtung der Sachen, an denen offensichtlich kein Aufbewahrungsinteresse besteht	215
a) Voraussetzungen	215
b) Unverzügliche Vernichtung	215
3. Verwertung	216
a) Intentionen des Gesetzgebers	216
b) Ablauf einer Frist von einem Monat	216
c) Zahlung der Kosten binnen zweier Monate	216
d) Verwertung bzw. Verwertungsversuch	217
aa) Unmittelbares Tätigwerden nach Fristablauf	217
bb) Entsprechende Anwendbarkeit der Vorschriften zur öffentlichen Versteigerung	217
cc) Verwendung des Erlöses	218
e) Vernichtung	218
aa) Zweck der Vorschrift	218

bb) Formen der „Vernichtung“	219
cc) Möglichkeiten des Mieters	219
F. Die „Berliner Räumung“	219
I. Die Zielsetzung des Gesetzgebers	219
II. Die Tätigkeit des Gerichtsvollziehers	220
1. Hinweispflichten § 885a Abs. 6 ZPO)	220
a) Zweck der Hinweispflichten	220
b) Form und Inhalt des Hinweises	221
c) Verletzung der Hinweispflichten	221
aa) Hinweis außerhalb der Mitteilung des Räumungs- termins.	221
bb) Gänzlich unterbliebener Hinweis	221
cc) Falscher Hinweis	222
2. Änderung der Besitzsituation	222
3. Dokumentation der Mieterhabe	222
a) Vollstreckungsprotokoll	222
aa) Grundsätzliche Anforderungen an die Dokumentation	222
bb) Freie Ersichtlichkeit der zu dokumentierenden Sachen.	223
b) Lichtbilder	223
aa) Bedeutung	223
bb) Archivierung des Bildmaterials und Anspruch auf Einsicht	224
c) Bedeutung der Dokumentation für den Streitfall	224
III. Die Behandlung der verbliebenen Sachen	225
1. Einer separaten Pfändung unterliegende Sachen.	225
2. Sachen, an denen offensichtlich kein Aufbewahrungsinteresse besteht	226
3. Sonstige Sachen	226
a) Grundsatz	226
b) Unpfändbare und voraussichtlich nicht verwertbare Sachen. aa) Unpfändbare Sachen (§ 885a Abs. 5 ZPO).	227
bb) Voraussichtlich nicht verwertbare Sachen	227
c) Dem Vermieterpfandrecht unterliegende Sachen	228
IV. Verwertung und Entsorgung nach § 885a Abs. 4 ZPO	228
1. Monatsfrist	228
a) Fristbeginn	228
b) „Abforderung“ des Mieters innerhalb der Frist	228
c) Zurückbehaltungsrecht des Vermieters	228

2. Verwertung	229
a) Verweis auf §§ 372 ff. BGB	229
b) Schwächen der Neuregelung und Alternativen	229
3. Verwendung des Erlöses	230
4. Entsorgung	230
a) Verzicht auf einmaligen Verwertungsversuch?	230
b) Vernichtung nach Verwertungsversuch	231
V. Haftungserleichterungen für den Vermieter	231
1. Haftungserleichterung aus § 885a Abs. 3 S. 3 ZPO	231
a) Grundgedanke der Vorschrift	231
b) Bedeutung beim Aussortieren der wertlosen Gegenstände nach § 885a Abs. 3 S. 2 ZPO	232
c) Bedeutung beim Wegschaffen und Verwahren	232
d) Reichweite der Regelung	233
2. Sonstige Haftungserleichterungen	233
a) Haftungserleichterung nach § 300 Abs. 1 BGB	233
b) Reichweite der Haftungserleichterung aus § 300 Abs. 1 BGB	234
VI. Kosten	234
1. Kosten des Gerichtsvollziehers	234
2. Kosten der Räumung und Verwertung bzw. Entsorgung (§ 885a Abs. 7 ZPO)	235
VII. Abdingbarkeit von § 885a ZPO	235
G. Die Durchsetzung von Räumungstiteln gegen unbekannte Untermieter (§ 940a Abs. 2 ZPO)	236
I. Zielsetzung der Reform	236
II. Voraussetzungen der Räumungsverfügung nach § 940a Abs. 2 ZPO	237
1. Vollstreckbarer Räumungstitel gegen den Mieter	237
2. Wohnraum	237
3. Besitzerwerb des Verfügungsgegners ohne Kenntnis des Vermieters	237
a) Besitzerwerb	237
aa) Besitz bzw. Berührung des Besitzes	237
bb) Art und Umfang der Besitzerlangung	238
b) Keine Kenntnis des Vermieters vom Besitzerwerb	238
c) Rechtmäßigkeit der Besitzerlangung	239
d) Umfang der Unkenntnis	239
4. Prozessuales Vorgehen	239
a) Verfügungsgrund und Verfügungsanspruch	239

b) Darlegung und Glaubhaftmachung	240
c) Anhörung des Dritten bzw. des Mieters (§ 940 Abs. 4 ZPO)	240
d) Weitere Verteidigungsmöglichkeiten des Dritten	241
III. Rechtsfolgen	241
1. Räumungsverfügung und Ausschluss der Räumungsklage	241
a) Kein Ermessen des Gerichts	241
b) Ausschluss des „Hauptsache“-verfahrens für den Vermieter	242
2. Schadensersatzanspruch	242
a) Voraussetzungen	242
b) Schadensumfang	243
c) Gerichtsstand	243

§ 6 Kündigungsbeschränkungen beim „Münchener Modell“ 245

A. Der Ausgangspunkt des Gesetzgebers	245
B. Die Erweiterung der Kündigungsbeschränkung nach § 577a	
Abs. 1a BGB	246
I. Voraussetzungen der Kündigungsbeschränkung nach	
§ 577a Abs. 1a BGB	246
1. Gesetzliche Regelungstechnik	246
2. Kaufgegenstand	246
a) In Wohnungseigentum aufteilbare Mehrfamilienhäuser	246
b) Analoge Anwendung auf Realteilung	246
3. Veräußerung	247
4. Personengesellschaften und Personenmehrheiten	247
a) Personengesellschaften	247
b) Personenmehrheiten	247
5. Überlassung an den Mieter	248
II. Bestellung sonstiger Rechte	248
III. Ausnahmen	249
1. Die Gesetzessystematik	249
2. Persönlicher Anwendungsbereich der Ausnahmetatbestände	249
a) Angehörige derselben Familie	249
b) Angehörige desselben Haushalts	250
c) Gesellschafter von Personengesellschaften	250
aa) Maßgeblicher Zeitpunkt	250
bb) Änderungen im Gesellschafterbestand	251
d) Anwendbarkeit auf die Verwertungskündigung	251
3. Sachlicher Anwendungsbereich der Ausnahmetatbestände	252
a) Keine Anwendung auf Wohnungseigentum, das vor der Vermietung begründet wurde	252

b) Keine Anwendung auf Wohnungseigentum nach Verkauf an eine Personengesellschaft	252
IV. Rechtsfolgen	253
1. Ausschluss der Kündigung	253
2. Fristbeginn	253
Anhang.	255
I. Paragraphensynopse	255
II. Mietrechtsreform 2013 – Gesetzestext	257
1. BGB	257
2. ZPO	264
3. Gerichtsvollzieherkostengesetz – GvKostG	266
Stichwortverzeichnis	269