

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

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	IX
§ 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 Beschaffenheitskriterien	23
(2) Der Mietvertrag enthält keine Beschaffenheitsabreden	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) Aufwendungsersatzansprüche 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

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. Problemunkte	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. Ordnungermächtigung 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 (AVB FernwärmeV)	175

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