

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXV
Literaturverzeichnis	XXXI
Hinweise zur Darstellung und zum Fundstellenverzeichnis der verwendeten Materialien.	XXXVII

Kapitel 1 Einführung in das neue Mietrecht 1

§ 1	Überblick über das Mietrechtsänderungsgesetz	1
	A. Einleitung	1
	B. Aufbau und Inhalt des neuen Mietrechts	1
	I. BGB	1
	1. Duldungspflicht	1
	2. Mietminderung	2
	3. Kaution	2
	4. Contracting	2
	5. Mieterhöhung	3
	6. Kündigungssperrfrist	3
	7. Übergangsregelung	3
	II. Wohnungseigentumsgesetz	3
	III. Zivilprozessordnung	3
	IV. Einführungsgesetz zur ZPO	4
	V. Gerichtskostengesetz	4
	VI. Gerichtsvollzieherkostengesetz	4
	VII. Rechtsanwaltvergütungsgesetz	4
	C. Inkrafttreten	4
§ 2	Amtliche Begründungen	4
	A. Allgemeine Begründung des Kabinettsentwurfs (BR-Drs 313/12 = BT-Drs 17/10485)	4
	I. Rahmenbedingungen der Reform	4
	1. Wohnungswirtschaftliche Hintergründe	4
	2. Energieeinsparung und Klimaschutz	5
	3. Die Aufgabe des Mietrechts	5
	II. Die Schwerpunkte der Reform	6
	1. Energetische Modernisierung	6
	2. Einheitlicher Rechtsrahmen für die Umstellung auf Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte)	7
	3. Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen	7
	4. Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnung nach dem „Münchener Modell“	9
	III. Gesetzgebungskompetenz	10
	IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen	10
	V. Gleichstellungspolitische Auswirkungen; Nachhaltigkeit	10

VI.	Finanzielle Auswirkungen	10
1.	Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand	10
2.	Erfüllungsaufwand	10
a)	Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger	10
b)	Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft.	11
c)	Erfüllungsaufwand der Verwaltung	12
3.	Weitere Kosten	12
B.	Allgemeine Begründung des Beschlussvorschlags des Rechtsausschusses (BT-Drs 17/11894).	12
I.	Problem	12
II.	Lösung	12
C.	Begründung der Beschlussempfehlung	13
Kapitel 2	Die geänderten Vorschriften des BGB	15
§ 536 BGB	15
A.	Überleitungsvorschrift	16
B.	Entwicklung der Vorschrift	16
I.	Initiator-Papier.	16
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011.	16
III.	Referentenentwurf	16
IV.	Kabinettsentwurf	16
V.	Bundesrat	16
VI.	Rechtsausschuss.	16
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	17
I.	Regelungsinhalt	17
II.	Komentierung	17
III.	Übergangsregelung/Inkrafttreten	20
D.	Materialien.	20
I.	Initiator-Papier.	20
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011.	20
III.	Referentenentwurf	21
IV.	Kabinettsentwurf	21
V.	Bundesrat	22
1.	Systembruch	22
2.	Umfang des Minderungsausschlusses	23
3.	Dreimonatige Frist	23
4.	Abgrenzungsprobleme	23
5.	Anreiz für den Vermieter	23
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	24
VII.	Rechtsausschuss.	24
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	24

§ 551 BGB	26
A. Überleitungsvorschrift	27
B. Entwicklung der Vorschrift	27
I. Initiator-Papier	27
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	27
III. Referentenentwurf	27
IV. Kabinettsentwurf	27
V. Bundesrat	27
VI. Rechtsausschuss	27
C. Kurzkomentierung der Änderungen	27
I. Regelungsinhalt	27
II. Kommentierung	27
III. Übergangsregelung/Inkrafttreten	28
D. Materialien	28
I. Initiator-Papier	28
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	29
III. Referentenentwurf	29
IV. Kabinettsentwurf	29
V. Bundesrat	30
VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	30
VII. Rechtsausschuss	30
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	30
§ 555a BGB – § 554 BGB	31
A. Überleitungsvorschrift	31
B. Entwicklung der Vorschrift	32
I. Initiator-Papier	32
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	32
III. Referentenentwurf	32
IV. Kabinettsentwurf	32
V. Bundesrat	33
VI. Rechtsausschuss	33
C. Kurzkomentierung der Änderungen	33
I. Regelungsinhalt	33
II. Kommentierung	33
1. Absatz 1	33
2. Absatz 2	34
3. Absätze 3 und 4	34
III. Übergangsregelung/Inkrafttreten	35
D. Materialien	35
I. Initiator-Papier	35
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	35
III. Referentenentwurf	36
IV. Kabinettsentwurf	36

V.	Bundesrat	36
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	36
VII.	Rechtsausschuss	37
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	37
§ 555b BGB – § 554 BGB		38
A.	Überleitungsvorschrift	39
B.	Entwicklung der Vorschrift	39
I.	Initiator-Papier	39
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	40
III.	Referentenentwurf	40
IV.	Kabinettsentwurf	40
V.	Bundesrat	40
VI.	Rechtsausschuss	41
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	41
I.	Regelungsinhalt	41
II.	Komentierung	41
1.	Allgemeines	41
2.	Die Legaldefinition	42
3.	Die energetische Modernisierung	42
a)	1. Alternative – „Nachhaltige Einsparung von Endenergie“	42
aa)	Die Endenergie	42
bb)	Die Primärenergie	43
cc)	Energieeffizienz	44
dd)	Die Nachhaltigkeit	45
ee)	Bezug auf die Mietsache	45
b)	2. Alternative – „Nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie sowie Klima auf sonstige Weise schützen“	46
c)	3. Alternative – „Nachhaltige Reduzierung des Wasserverbrauchs“	46
d)	4.–7. Alternative	46
III.	Übergangsregelung/Inkrafttreten	46
D.	Materialien	47
I.	Initiator-Papier	47
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	48
III.	Referentenentwurf	49
IV.	Kabinettsentwurf	50
V.	Bundesrat	53
1.	zu § 555b Abs. 1 und Abs. 1a	53
2.	zu § 555b Abs. 6	53
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	54
VII.	Rechtsausschuss	54
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	55

§ 555c BGB – § 554 BGB	56
A. Überleitungsvorschrift	57
B. Entwicklung der Vorschrift	57
I. Initiator-Papier	57
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	57
III. Referentenentwurf	58
IV. Kabinettsentwurf	58
V. Bundesrat	59
VI. Rechtsausschuss	59
C. Kurzkomentierung der Änderungen	59
I. Regelungsinhalt	59
II. Kommentierung	60
III. Übergangsregelung/Inkrafttreten	62
D. Materialien	62
I. Initiator-Papier	62
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	63
III. Referentenentwurf	64
IV. Kabinettsentwurf	65
V. Bundesrat	66
VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	66
VII. Rechtsausschuss	67
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	67
§ 555d BGB – § 554 BGB	68
A. Überleitungsvorschrift	69
B. Entwicklung der Vorschrift	69
I. Initiator-Papier	69
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	70
III. Referentenentwurf	70
IV. Kabinettsentwurf	70
V. Bundesrat	71
VI. Rechtsausschuss	71
C. Kurzkomentierung der Änderungen	71
I. Regelungsinhalt	71
II. Kommentierung	72
III. Übergangsregelung/Inkrafttreten	75
D. Materialien	75
I. Initiator-Papier	75
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	76
III. Referentenentwurf	77
IV. Kabinettsentwurf	79
V. Bundesrat	80
VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	81

VII. Rechtsausschuss	81
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	81
§ 555e BGB – § 554 BGB	83
A. Überleitungsvorschrift	83
B. Entwicklung der Vorschrift	84
I. Initiator-Papier	84
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	84
III. Referentenentwurf	84
IV. Kabinettsentwurf	84
V. Bundesrat	84
VI. Rechtsausschuss	84
C. Kurzkomentierung der Änderungen	85
I. Regelungsinhalt	85
II. Kommentierung	85
III. Übergangsregelung/Inkrafttreten	85
D. Materialien	85
I. Initiator-Papier	85
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	86
III. Referentenentwurf	86
IV. Kabinettsentwurf	87
V. Bundesrat	87
VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	87
VII. Rechtsausschuss	87
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	87
§ 555f BGB	88
A. Überleitungsvorschrift	88
B. Entwicklung der Vorschrift	88
I. Initiator-Papier	88
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	88
III. Referentenentwurf	89
IV. Kabinettsentwurf	89
V. Bundesrat	89
VI. Rechtsausschuss	89
C. Kurzkomentierung der Änderungen	89
I. Regelungsinhalt	89
II. Kommentierung	89
III. Übergangsregelung/Inkrafttreten	90
D. Materialien	90
I. Initiator-Papier	90
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	91
III. Referentenentwurf	91
IV. Kabinettsentwurf	92
V. Bundesrat	92

VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	92
VII. Rechtsausschuss	92
VIII. Stellungnahme von Verbänden des Deutschen Mietgerichtstages	92
§ 556c BGB	93
A. Überleitungsvorschrift	94
B. Entwicklung der Vorschrift	94
I. Initiator-Papier	94
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	94
III. Referentenentwurf	94
IV. Kabinettsentwurf	95
V. Bundesrat	95
VI. Rechtsausschuss	95
C. Kurzkomentierung der Änderungen	96
I. Regelungsinhalt	96
II. Kommentierung	97
III. Inkrafttreten	100
D. Materialien	100
I. Initiator-Papier	100
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	100
III. Referentenentwurf	102
IV. Kabinettsentwurf	103
V. Bundesrat	105
VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	105
VII. Rechtsausschuss	106
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	106
§ 558 BGB	107
A. Überleitungsvorschrift	108
B. Entwicklung der Vorschrift	108
I. Initiator-Papier	108
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	109
III. Referentenentwurf	109
IV. Kabinettsentwurf	109
V. Bundesrat	109
VI. Beschlussempfehlung des Rechtsausschuss	109
C. Kurzkomentierung der Änderungen	110
I. Allgemeines	110
II. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	110
III. Die Kappungsgrenze	113
IV. Überleitungsvorschriften und Inkrafttreten	114
D. Materialien	115
I. Initiator-Papier	115
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	115
III. Referentenentwurf	115

IV.	Kabinettsentwurf	115
V.	Bundesrat	115
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	116
VII.	Rechtsausschuss	116
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages e.V.	116
§ 559 BGB		117
A.	Überleitungsvorschrift	118
B.	Entwicklung der Vorschrift	118
I.	Initiator-Papier	118
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	119
III.	Referentenentwurf	119
IV.	Kabinettsentwurf	120
V.	Bundesrat	120
VI.	Rechtsausschuss	120
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	121
I.	Allgemeines	121
II.	Voraussetzung für eine Mieterhöhung	121
1.	Energieeinsparung	121
2.	Wassereinsparung	122
3.	Gebrauchswerterhöhung	122
4.	Verbesserung der Wohnverhältnisse	123
5.	Nicht zu vertretende Maßnahmen	123
6.	Schaffung neuen Wohnraums	123
III.	Berechnung der Mieterhöhung	123
IV.	Ausschluss der Mieterhöhung	124
V.	Inkrafttreten und Übergangsregelung	125
D.	Materialien	125
I.	Initiator-Papier	125
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	126
III.	Referentenentwurf	127
IV.	Kabinettsentwurf	128
V.	Bundesrat	130
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	130
VII.	Rechtsausschuss	130
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages e.V.	130
§ 559a BGB		131
A.	Überleitungsvorschrift	132
B.	Entwicklung der Vorschrift	132
I.	Initiator-Papier	132
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	132
III.	Referentenentwurf	133
IV.	Kabinettsentwurf	133
V.	Bundesrat	133

VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	133
VII. Rechtsausschuss	133
C. Kurzkomentierung der Änderungen	134
D. Materialien	134
I. Initiator-Papier	134
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	134
III. Referentenentwurf	135
IV. Kabinettsentwurf	135
V. Bundesrat	135
VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	135
VII. Rechtsausschuss	135
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	135
§ 559b BGB	136
A. Überleitungsvorschrift	136
B. Entwicklung der Vorschrift	137
I. Initiator-Papier	137
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	137
III. Referentenentwurf	137
IV. Kabinettsentwurf	137
V. Bundesrat	138
VI. Rechtsausschuss	138
C. Kurzkomentierung der Änderungen	138
I. Allgemeines	138
II. Absatz 1	138
III. Absatz 2	139
1. Ziffer 1	139
2. Ziffer 2	140
IV. Überleitungsvorschrift und Inkrafttreten	140
D. Materialien	141
I. Initiator-Papier	141
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	141
III. Referentenentwurf	142
IV. Kabinettsentwurf	142
V. Bundesrat	143
VI. Gegenäußerung der Bundesregierung	143
VII. Rechtsausschuss	143
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	143
§ 569 BGB	144
A. Überleitungsvorschrift	146
B. Entwicklung der Vorschrift	146
I. Initiator-Papier	146
II. Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	146
III. Referentenentwurf	146

III.	Referentenentwurf	178
IV.	Kabinettsentwurf	178
V.	Bundesrat	179
VI.	Rechtsausschuss	179
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	179
I.	Allgemeines.	179
II.	Zu den Voraussetzungen und dem Ablauf im Einzelnen	180
1.	Anwendungsbereich	180
2.	Welche Ansprüche können gesichert werden.	181
a)	Ursprüngliche Klageforderung	181
b)	Klage auf zukünftige Leistung.	181
c)	Anspruch muss rechthängig sein	181
3.	Voraussetzungen	182
a)	Hohe Aussicht auf Erfolg	182
b)	Interessenabwägung und besondere Nachteile.	184
c)	Änderung der Anordnung	185
4.	Rechtsfolge	185
5.	Zwangsvollstreckung	186
6.	Rechtsmittel	187
7.	Schicksal der Sicherheit bei Verfahrensbeendigung	187
8.	Schadensersatz.	188
9.	Überleitungsvorschrift/Inkrafttreten	188
D.	Materialien.	188
I.	Initiator-Papier.	188
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011.	188
III.	Referentenentwurf	191
IV.	Kabinettsentwurf	194
V.	Bundesrat	197
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	199
VII.	Rechtsausschuss.	200
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	201
§ 760 ZPO		203
A.	Überleitungsvorschrift.	203
B.	Entwicklung der Vorschrift	203
I.	Initiator-Papier.	203
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011.	204
III.	Referentenentwurf	204
IV.	Kabinettsentwurf	204
V.	Bundesrat	204
VI.	Rechtsausschuss.	204
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	204
D.	Materialien.	205
I.	Initiator-Papier.	205

II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	205
III.	Referentenentwurf	205
IV.	Kabinettsentwurf	205
V.	Bundesrat	205
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	205
VII.	Rechtsausschuss	206
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	206
§ 885 ZPO	207
A.	Überleitungsvorschrift	208
B.	Entwicklung der Vorschrift	208
I.	Initiator-Papier	208
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	209
III.	Referentenentwurf	209
IV.	Kabinettsentwurf	210
V.	Bundesrat	210
VI.	Rechtsausschuss	210
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	210
I.	Allgemeines	210
II.	Absatz 2	210
III.	Absatz 3	211
IV.	Absatz 4	212
D.	Materialien	212
I.	Initiator-Papier	212
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	214
III.	Referentenentwurf	216
IV.	Kabinettsentwurf	218
V.	Bundesrat	221
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	221
VII.	Rechtsausschuss	221
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	221
§ 885a ZPO	222
A.	Überleitungsvorschrift	223
B.	Entwicklung der Vorschrift	223
I.	Initiator-Papier	223
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	223
III.	Referentenentwurf	224
IV.	Kabinettsentwurf	224
V.	Bundesrat	225
VI.	Rechtsausschuss	225
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	225
I.	Allgemeines	225
II.	Der Vollstreckungsauftrag	226
III.	Der Vollstreckungstermin	226

IV.	Die Räumung durch den Vermieter	227
V.	Aufbewahrung und Liquidation	228
VI.	Kosten	228
VII.	Inkrafttreten	229
D.	Materialien	229
I.	Initiator-Papier	229
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	232
III.	Referentenentwurf	235
IV.	Kabinettsentwurf	238
V.	Bundesrat	242
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	242
VII.	Rechtsausschuss	242
VIII.	Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	243
§ 940a ZPO		244
A.	Überleitungsvorschrift	244
B.	Entwicklung der Vorschrift	245
I.	Initiator-Papier	245
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	245
III.	Referentenentwurf	245
IV.	Kabinettsentwurf	245
V.	Bundesrat	246
VI.	Rechtsausschuss	246
C.	Kurzkomentierung der Änderungen	246
I.	Allgemeines	246
II.	Die Ausnahmenvorschrift	247
III.	Der Verfügungsanspruch	247
IV.	Der Verfügungsgrund	249
V.	Das Verfahren	251
VI.	Die Vollziehung	252
VII.	Die Rechtsmittel des Mieters	253
1.	Entscheidung durch Beschluss	253
2.	Entscheidung durch Urteil	253
3.	Aufhebungsverfahren	253
4.	Anordnung der Klageerhebung	253
VIII.	Überleitungsvorschrift/Inkrafttreten	253
D.	Materialien	253
I.	Initiator-Papier	253
II.	Entwurf eines Referentenentwurfs vom 11. Mai 2011	255
III.	Referentenentwurf	257
IV.	Kabinettsentwurf	259
V.	Bundesrat	261
VI.	Gegenäußerung der Bundesregierung	262

VII. Rechtsausschuss	262
VIII. Stellungnahme des Deutschen Mietgerichtstages	263
Kapitel 4 Die sonstigen geänderten Vorschriften	265
§ 1 Das Wohnungseigentumsgesetz	265
§ 2 Gerichtskostengesetz	266
§ 3 Gerichtsvollzieherkostengesetz	266
§ 4 Rechtsanwaltsvergütungsgesetz	267
Kapitel 5 Synopse altes Recht – neues Recht	271
Synopse	271
Stichwortverzeichnis	289