

## Mietrechtsreform 2013

Das Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG) tritt voraussichtlich bereits am 01.04.2013 in Kraft. Die wesentlichen Änderungen sollen im Folgenden kurz dargestellt werden:

### 1. Energetische Modernisierung

Die Duldungspflichten des Mieters bei Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Mietobjekts werden durch die Neufassung des § 536 BGB erweitert.

Bei Beeinträchtigungen des Mieters durch solche Maßnahmen –nicht rein klimaschützende Maßnahmen- ist der Mieter für drei Monate nicht mehr berechtigt, die Miete zu mindern, wenn durch die Modernisierung eine Kostenersparnis für den Mieter erfolgt.

Mit der Behauptung des Mieters, die Umlage der Modernisierungskosten stelle für ihn eine unzumutbare wirtschaftliche Härte dar, kann er den Beginn der Baumaßnahmen nicht mehr verzögern, da die entsprechende Prüfung nunmehr in das spätere Verfahren über die Mieterhöhung verlagert wurde. Die Kriterien für eine solche unzumutbare Härte sind nicht verschärft worden.

§ 558 BGB n.F. stellt klar, dass die energetische Ausstattung bei der Bildung der Vergleichsmiete Berücksichtigung zu finden hat.

### 2. Kündigung wegen Zahlungsverzug

Im Verfahren auf Durchsetzung des Räumungsanspruchs des Vermieters kann das Gericht nunmehr auf Antrag eine Sicherungsanordnung erlassen, dass der Mieter für den Mietzins für die folgenden Monate eine Sicherheitsleistung zu leisten hat. Kommt er dieser Anordnung nicht nach, kann im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes beschleunigt ein Räumungstitel erwirkt werden.

### 3. Räumungsvollstreckung/„Berliner Räumung“

Zukünftig wird der Vermieter die Räumung auch durch bloße Besitzverschaffung an dem Mietobjekt einfacher durchführen können. Die sogenannte „Berliner Räumung“ wird gesetzlich verankert. D.h. der Vermieter kann durch den Gerichtsvollzieher lediglich die Schlösser austauschen lassen und auf die Wegschaffung und Einlagerung der Einrichtung durch diesen verzichten.

Die Problematik der Schadensersatzpflicht des Vermieters bei diesem Vorgehen hat der Gesetzgeber erkannt und die Haftung des Vermieters hinsichtlich der vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

4. Räumungstitel gegen „unbekannte Untermieter“

Hat der Vermieter einen Räumungstitel gegen den Mieter erwirkt und scheitert die Räumung daran, dass ein bisher dem Vermieter nicht bekannter Dritter das Mietobjekt bewohnt, kann gegen diesen im Rahmen des einstweiligen Verfügungsverfahrens schneller ein Räumungstitel erwirkt werden als bisher.

5. Kündigung bei Nichtzahlung der Kautions-

Zukünftig berechtigt § 569 Abs. 2a BGB n.F. den Vermieter bei Verzug der Kautionszahlung(-en) in Höhe von mindestens zwei Kaltmieten zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung.

6. Contracting

Die Voraussetzungen für die Umlage der Contractingkosten (Kosten für die Wärmelieferung durch einen gewerblichen Wärmelieferanten) anstelle der bisherigen Heizkosten, insbesondere die Warmmietenneutralität, sind nunmehr gesetzlich geregelt. Damit ist der Umstellungsanspruch des Vermieters geklärt.

7. „Münchener Modell“

Der bei der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen als „Münchener Modell“ bekannten und als Umgehungstatbestand des Schutzes vor Eigenbedarfskündigungen betrachteten Vorgehensweise ist nun ein Riegel vorgeschoben worden. Durch Landesrecht kann die bisherige dreijährige Frist zur Eigenbedarfskündigung auf bis zu 10 Jahre verlängert werden.

Bei Fragen zu den Änderungen der Mietrechtsreform 2013 stehen wir Ihnen gerne jederzeit – auch telefonisch- zur Verfügung.

M. M. Weimann  
Rechtsanwalt

Düsseldorf, 07.02.2013