
2 Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick

Der Gesetzgeber hat im Mietrechtsänderungsgesetz fünf Schwerpunkte umgesetzt:

- Erleichterung der energetischen Modernisierung
- Förderung des Wärmecontracting
- Bekämpfung des Mietnomadentums
- Erweiterung des Mieterschutzes
- Regionale Deckelung von Mieterhöhungen

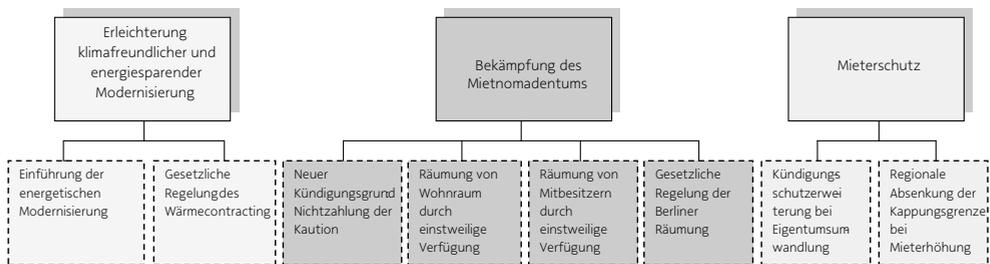


Abb. 1: Mietrechtsänderungsgesetz im Überblick

2.1 Energetische Modernisierung: Erleichterungen für Vermieter

Der Gesetzgeber hat jetzt die Instrumentarien dafür geschaffen, um modernisierungswilligen Vermietern energetische Modernisierungen in bestehenden Wohnraummietverhältnissen zu erleichtern. Dazu hat er die Vorschriften über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für den Vermieter verbessert. Die wichtigste Änderung in diesem Zusammenhang ist, dass das Minderungsrecht des Mieters wegen Beeinträchtigung der Mietsache bei der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen wird. Ergänzend dazu sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten für den Vermieter gemäß §§ 559 ff. BGB nach der Durchführung von ener-

Die wichtigsten Änderungen auf einen Blick

getischen Modernisierungsmaßnahmen erleichtert worden. Die Möglichkeiten des Mieters, eine Duldung von Modernisierungsmaßnahmen zu verweigern, sind eingeschränkt worden.

Die neuen Regelungen finden sich in den § 536 Abs. 1a BGB, §§ 555a bis 555f BGB, §§ 559 ff. BGB.

2.2 Gesetzliche Regelung des Wärmecontracting

Als weiteren Baustein zur Verfolgung der Klimaschutzziele hat der Gesetzgeber nunmehr eine gesicherte Rechtsgrundlage geschaffen, damit der Vermieter in einem bestehenden Mietverhältnis die Warmwasserversorgung und die Heizung auf einen Dritten, den Contractor, übertragen kann.

Auch mit dieser Maßnahme soll ein Beitrag zur Ressourcenschonung geleistet werden. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Umstellung auf das Wärmecontracting, d. h. die gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen, dazu führt, dass Energie effektiver genutzt und damit eingespart werden kann. Dazu wurde in § 556c BGB die Rechtsgrundlage geschaffen. Die Vorschrift wird flankiert durch die noch zu erlassende Wärmelieferverordnung (MietWohn-WärmelV).

2.3 Bekämpfung der Mietnomaden

Neben den klimapolitischen Zielen sah der Gesetzgeber auch gegenüber Mietern, die ihren Zahlungsverpflichtungen aus einem Mietverhältnis nicht nachkommen, Handlungsbedarf.

Das bisherige Recht wurde den Erfordernissen eines modernen und effizienten Mietrechts nicht mehr uneingeschränkt gerecht. Dies betraf insbesondere die Konstellationen, in denen sich einzelne Mieter planmäßig ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen entziehen, was vor allem private Kleinvermieter auf dem Wohnungsmarkt im Einzelfall erheblich schädigt. Fälle dieser Art werden in der Öffentlichkeit auch unter dem Schlagwort „Mietnomadentum“ diskutiert.

In Zukunft kann der Vermieter, der im guten Glauben eine Wohnung vermietet, schneller reagieren, wenn der Mieter die Mietkaution bei Abschluss des Mietvertra-

ges nicht bzw. nicht vollständig bezahlt: Er kann bereits wegen des Kautionsrückstandes fristlos kündigen und muss nicht mehr abwarten, bis auch die monatlichen Mietzahlungen ausbleiben. Dadurch kann er seinen Mietausfall begrenzen und die geräumte Wohnung schneller weitervermieten.

Es wurde ein ganzes Maßnahmenbündel zur Bekämpfung der Mietnomaden auf den Weg gebracht:

- Die Vermieter profitieren nun davon, dass ein Mietverhältnis jetzt bereits dann gekündigt werden kann, wenn der Mieter die Mietkaution bei Beginn des Mietverhältnisses nicht bezahlt, vgl. § 569 Abs. 2a BGB. Damit wird ein weiterer fristloser Kündigungsgrund zur Beendigung der Wohnraummietverhältnisse geschaffen.
- Zudem hat der Vermieter nunmehr die Möglichkeit, durch eine Sicherheitsanordnung den Mieter dazu zu zwingen, die monatlich auflaufende Nutzungsentschädigung bei Gericht zu hinterlegen, § 283a ZPO. Kommt der Mieter dieser Verpflichtung nicht nach, kann der Vermieter im Wege einer einstweiligen Verfügung die Wohnung räumen lassen, § 940a Abs. 3 ZPO.
- Zusätzlich sind Räumungssachen jetzt beschleunigt von den Gerichten zu verhandeln, § 272 Abs. 4 ZPO.
- Der Vermieter kann bei der Räumungsvollstreckung seinen Räumungsantrag darauf beschränken, dass der Schuldner aus dem Besitz der Wohnung gesetzt wird. Damit erhält das bisher in der Praxis unter dem Namen „Berliner Räumung“ entwickelte Modell eine gesetzliche Grundlage. Auch hierdurch verbessert sich die Position des Vermieters in der Räumungsvollstreckung.
- Endlich hat sich der Gesetzgeber auch des in der Praxis häufig anzutreffenden Problems des „Untermietertricks“ angenommen: Der Vermieter kann sich jetzt schnell im Wege einer einstweiligen Verfügung einen weiteren Räumungstitel besorgen, wenn bei der Zwangsäumung festgestellt wird, dass neben dem Mieter in der Wohnung noch ein bisher unbekannter und nichtberechtigter Dritter lebt, § 940a Abs. 2 ZPO. Vor der Gesetzesänderung musste der Gerichtsvollzieher beim Zwangsäumungstermin in diesen Fällen erfolglos wieder abziehen. Er konnte nämlich die Wohnung trotz eines Räumungstitels gegen den Mieter nicht räumen, wenn ein bis dato unbekannter Dritter behauptete, dass er Besitzrechte an der Wohnung habe. Diese Situation führte häufig dazu, dass der Vermieter erst nach einem weiteren Räumungsrechtsstreit und weiteren Monaten Mietausfall die Wohnung in Besitz nehmen konnte, da er nach der Rechtsprechung auch gegen den Dritten einen Räumungstitel benötigt.

2.4 **Ausweitung des Mieterschutzes bei Umwandlung in Eigentumswohnungen**

Mit der Reform hat der Gesetzgeber eine Gesetzeslücke beim Kündigungsschutz des Mieters geschlossen, und zwar dann, wenn Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt werden sollen.

Die bisherige Regelung des § 577a BGB sah vor, dass der Vermieter nicht wegen Eigenbedarfs oder Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung kündigen kann, wenn das Mietshaus in Wohnungseigentum umgewandelt wird und die Wohnungen anschließend veräußert werden.

Mit dem so genannten „Münchener Modell“ wurde dieser Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen de facto umgangen. Bei dieser rechtlichen Konstruktion erwirbt meist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft das mit den Wohnungen bebaute Grundstück. Der Erwerber verzichtet zunächst sowohl auf die Umwandlung der erworbenen Mietwohnungen in Wohnungseigentum als auch auf die Weiterveräußerung der Mietwohnungen. Erst wenn weitere Käufer als Gesellschafter oder Miteigentümer ihre Anteile erworben haben und damit in die Gesellschaft bzw. in die Miteigentümergeinschaft eingetreten sind, kündigt die Gesellschaft oder die Miteigentümergeinschaft anstelle eines Käufers wegen Eigenbedarfes eines der Gesellschafter oder eines der Miteigentümer.

Nach der Rechtsprechung des BGH war in dieser Fallgestaltung § 577a Abs. 1 BGB weder direkt noch analog anwendbar, da zum Zeitpunkt der Kündigung noch keine Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgt ist und die Übertragung der erworbenen Gesellschafts- oder Miteigentumsanteile keine Veräußerung i. S. des § 577a Abs. 1 BGB a.F. darstellt. Die Konsequenz dieser stark kritisierten Rechtsprechung war, dass die Mieter in solchen Verfahren zur Räumung verurteilt wurden.

Da diese Fälle mit dem in § 577a Abs. 1 BGB geregelten Tatbestand vergleichbar sind, wurde durch die Regelungslücke der Kündigungsschutz des Mieters untergraben. Dem Mieter ist es nämlich egal, ob er von einer Gesellschaft oder einem Erwerber nach Aufteilung des Mietshauses in Eigentumswohnungen gekündigt wird. Das Verdrängungsrisiko ist nach Auffassung des Gesetzgebers⁵ in beiden Fällen das gleiche.

⁵ BT-Drucks. 17/11894 Seite 16.

Die Neuregelung des § 577 Abs. 1a BGB sieht daher vor, dass auch bei diesen Sachverhalten die Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarfes oder wegen Behinderung an der wirtschaftlichen Verwertung für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren bzw. in den Gebieten, in denen die Wohnraumversorgung knapp ist, bis zu zehn Jahre, nicht zulässig ist.

2.5 Regionale Begrenzung von Mieterhöhungen

Auf Drängen des Rechtsausschusses ist noch kurz vor der 2. und 3. Lesung des Mietrechtsänderungsgesetzes im Bundestag den jeweiligen Landesregierungen die Möglichkeit eingeräumt worden, durch Rechtsverordnung die Mieterhöhungen in Gebieten mit Wohnungsmangel zu begrenzen. Dazu wurde eine Verordnungsermächtigung in § 558 Abs. 3 BGB aufgenommen. Danach können die Bundesländer per Rechtsverordnung diejenigen Städte und Gemeinden festlegen, in denen wegen der besonders gefährdeten Wohnraumversorgung die Miete statt wie bisher binnen drei Jahren nicht mehr um 20 %, sondern nur noch um höchstens 15 % angehoben werden darf.