

Verwalterstammtisch

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Überblick

- Regelungsbereiche
 - Änderungen bei der Modernisierung von Wohnraum
 - Änderungen beim Wärmecontracting
 - Ergänzungen bei Kündigungstatbeständen von Wohnraummietverträgen
 - Änderungen für die Räumung von Immobilien

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Modernisierung von Wohnraum

Aktuelle Rechtslage

- Ankündigung, § 554 BGB
 - Keine *gesetzliche* Ankündigung bei Instandsetzung
 - 3 Monate vor Baumaßnahmen bei Modernisierung
 - RF: Duldung
 - RF: Kündigungsrecht des Mieters bis zum Ende des Folgemonats zum Ablauf eines weiteren Monats

- Mieterhöhung, § 559 BGB
 - 11% der Baukosten als Mietaufschlag
Jahresnettokaltmiete
 - Mieterhöhung wirkt mit Beginn 3. Monat ab
Mieterhöhungserklärung
 - Verlängerung UM 6 Monate, wenn keine
Ankündigung nach § 554 BGB

Probleme der aktuellen Rechtslage

- Häufiger Fehler: Keine Ankündigung
 - Einstweilige Verfügung: Baustopp
 - Behinderungsanzeigen BU (§ 6 Nr. 6 VOB/B)
 - Abrechnung Bautenstand (§ 6 Nr. 5 VOB/B)
 - Wiederaufnahmekosten nach Neubeginn (§ 6 Nr. 6 VOB/B)
 - Entfallen von Vertragsfristen (BGH NJW 1966, 971)
 - Vertragskündigungen, § 6 Nr. 7 VOB/B)

- Ursachen:
 - Komplizierte Abfassung Ankündigungsschreiben
 - Ist-Zustand
 - Zeitlicher Ablauf
 - Exakte Beschreibung wo was passiert
- Formale Erleichterungen mit BGH – Urteil vom 28.9.2011 (VIII ZR 242/10 – ZIV 2011, 57)
- Häufiger Streitpunkt: Unbillige Härte, § 554 Abs. 2 BGB
 - Neue Miethöhe
- Häufige Konsequenz: Abfindungszahlung gg. Auszug

- Mieterhöhungsklärung, § 559, 559b BGB
 - 6-Monatsrisiko
 - Streitpunkte:
 - Bauliche Maßnahme = Modernisierung

Bauteil	Kosten	Instandsetzungsanteil	Erhöhung je Monat/m ²
Heizung			
Vollwärmeschutz			

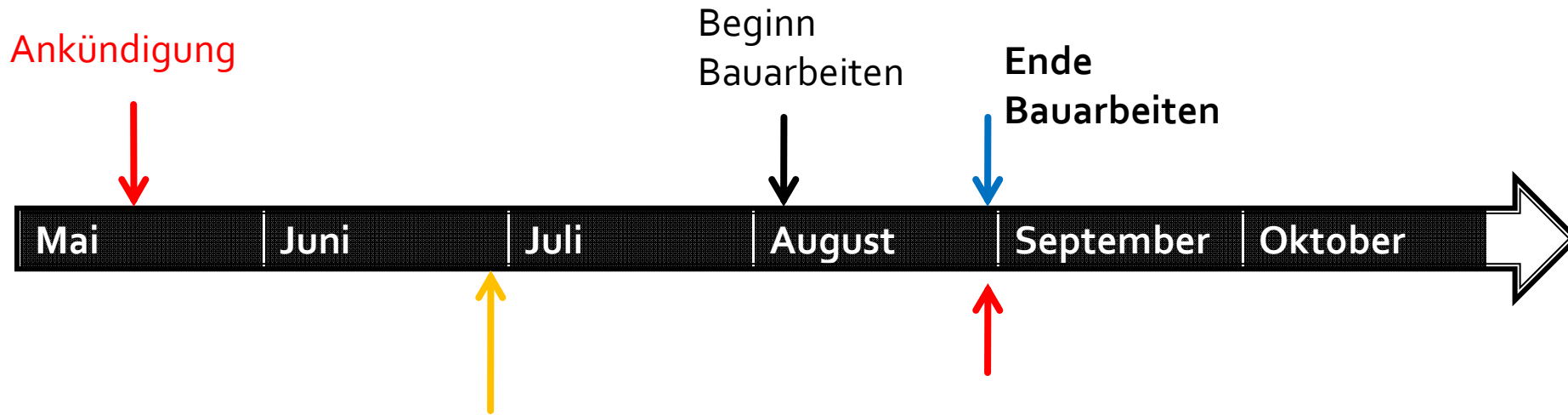
- Korrekte Bemessung des Instandsetzungsanteils

Neuerungen der Mietrechtsreform (Modernisierung)

- Neues Kapitel: Modernisierung
 - § 555a-555f
 - § 554 entfällt
 - 559 BGB wird überarbeitet
 - § 536 BGB wird überarbeitet

- Neu: Legaldefinition: Erhaltungsmaßnahme = Instandhaltung und Instandsetzung
- Neu: Ankündigung Instandsetzung, § 555a Abs. 2 BGB: „rechtzeitig“ = BGH-Urteil vom 4.3.09, VIII ZR 110/08 (ZIV 2009, 20)

- Strikte Trennung von
 - Ankündigung der Modernisierung
 - Härtefallabwägung
 - Mieterhöhungserklärung
 - Härtefallabwägung
- Härteeinwand des Mieters nach
 - Ankündigung
 - D.h. nur einstufiges Verfahren
 - Härteeinwand für Baumaßnahme + Mieterhöhung nur einmal möglich, innerhalb Frist, § 555d Abs. 3

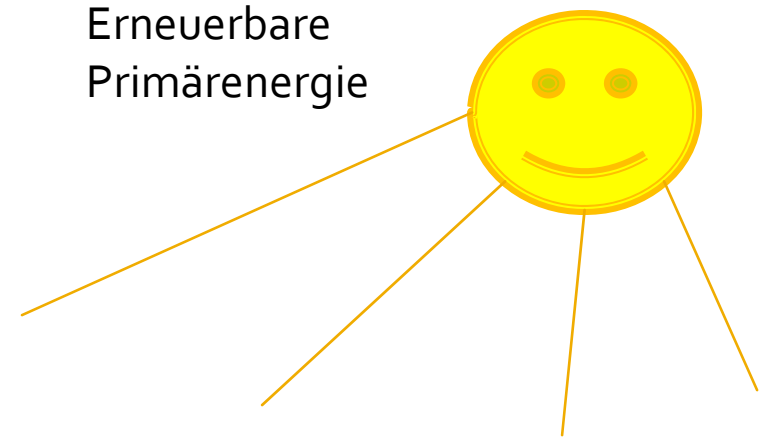
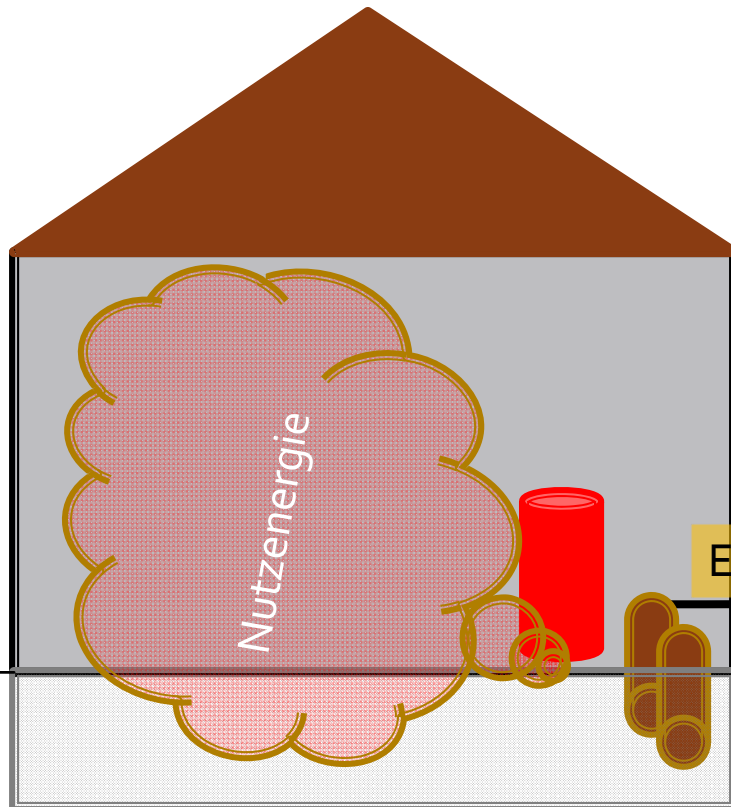


**Relatives Fristende
Härtefall**
Prüfung Härte für
Baumaßnahme
Prüfung Härte für
Mieterhöhung

**Zugang
Mieterhöhungs-
erklärung**

- Modernisierungsmaßnahmen, § 555b Abs. 1 BGB
 - Legaldefinition Modernisierungsmaßnahmen:
 - Nr. 1: Einsparung von Endenergie
 - Nr. 2: Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder Klimaschutz (NEU) (z.B. Fotovoltaikanlage) (**Keine Mieterhöhung**)
 - Nr. 3: Einsparung des Wasserverbrauchs
 - Nr. 4: Nachhaltige Gebrauchswertterhöhung
 - Nr. 5: Verbesserung der allg. Wohnverhältnisse
 - Nr. 6: Baumaßnahmen, die VM nicht zu vertreten hat
 - Nr. 7: Schaffung von neuem Wohnraum (Neu) (**Keine Mieterhöhung, vgl. auch § 554 BGB a.F.**)

■ Energieformen



Nicht erneuerbare
Primärenergie

Duldung

- Duldung
 - § 555a Abs. 1 BGB: Instandhaltungsmaßnahme
 - § 555d Abs. 1 BGB: Modernisierungsmaßnahme
 - Ausnahmsweise keine Duldung bei besonderer Härte (§ 555 d Abs. 2)
 - Abwägung der Interessen des Mieters mit
 - den Interessen des VM
 - **den Interessen der übrigen Mieter**
 - Erhöhung Miete und Betriebskosten sind ohne Belang (nur für Mieterhöhung von Belang), § 555d Abs. 2

Inhalt Modernisierungsankündigung:

- Orientierung BGH-Urteil vom 28.9.2011 (VIII ZR 242/10 – *ZIV* 2011, 57)
- Reduzierung der Anforderungen
Modernisierungsankündigung
- Mieter muss sich „realitätsnahes Bild machen können“
 - Veränderung der Mietsache
 - Beginn und Dauer der Baumaßnahme
 - Inhalt der Umgestaltung

Inhalt Modernisierungsankündigung:

- § 555 c Abs. 1 BGB
 - Ankündigung muss **ART & UMFANG** in „wesentlichen Zügen enthalten“, Nr. 1
 - Art und Umfang der geplanten Maßnahme
 - Beginn und Dauer, Nr. 2
 - die zu erwartende Mieterhöhung, Nr. 3
 - die zu erwartende Erhöhung der Betriebskosten, Nr. 3
- § 555 c Abs. 2 BGB
 - Form & Frist des Härteeinwands nach § 555d Abs. 3

- **Inhalt Modernisierungsankündigung:**
 - Problem: Maßnahme zur Energieeinsparung
 - BGH-Urteil vom 25.1.2006 (VIII ZR 47/05 – ZIV 2006, 30)
 - Fenstertausch
 - Angabe Wärmedurchgangskoeffizient für neue Fenster
 - Beschreibung der alten Fenster
 - Damit Mieter den „aufgezeigten Energiespareffekt überschlägig beurteilen kann“

- § 555c Abs. 3 BGB
 - Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte
 - Z.B. BM f. Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
 - Bekanntmachungen der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“

Tabelle 2: Pauschalwerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten nicht nachträglich gedämmter Bauteile im Urzustand

Bauteil	Konstruktion	Baualtersklasse ¹								
		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1983	1984 bis 1994	ab 1995	
		Pauschalwerte für den Wärmedurchgangskoeffizienten in W/(m ² ·K)								
Dach (auch Wände zwischen beheiztem und unbeheiztem Dachgeschoss)	Massive Konstruktion (insbes. Flachdächer)	2,1	2,1	2,1	2,1	0,6	0,5	0,4	0,3	
	Holzkonstruktion (insbes. Steildächer)	2,6	1,4	1,4	1,4	0,8	0,5	0,4	0,3	
oberste Geschossdecke (auch Fußboden gegen außen, z.B. über Durchfahrten)	Massive Decke	2,1	2,1	2,1	2,1	0,6	0,5	0,4	0,3	
	Holzbalkendecke	1,0	0,8	0,8	0,8	0,6	0,4	0,3	0,3	
Außenwand (auch Wände zum Erdreich oder zu unbeheizten (Keller-) Räumen)	Massive Konstruktion (Mauerwerk, Beton, oder ähnlich)	1,7	1,7	1,4	1,4	1,0	0,8	0,6	0,5	
	Holzkonstruktion (Fachwerk, Fertighaus, oder ähnlich)	2,0	2,0	1,4	1,4	0,6	0,5	0,4	0,4	
sonstige Bauteile gegen Erdreich oder zu unbeheizten (Keller-) Räumen	Massive Bauteile	1,2	1,2	1,5	1,0	1,0	0,8	0,6	0,6	
	Holzbalkendecke	1,0	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6	0,4	0,4	
Fenster, Fenstertüren	Holzfenster, einfach verglast	$g = 0,87^3$	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	—	—
	Holzfenster, zwei Scheiben ²	$g = 0,75^3$	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	1,8
	Kunststofffenster, Isolierverglasung ²	$g = 0,75^3$	—	—	—	3,0	3,0	3,0	3,0	1,8
	Alu- oder Stahlfenster, Isolierverglasung ²	$g = 0,75^3$	—	—	—	4,3	4,3	4,3	4,3	1,8
Rollladenkästen	neu, gedämmt	1,8								
	alt, ungedämmt	3,0								
Türen		3,5								

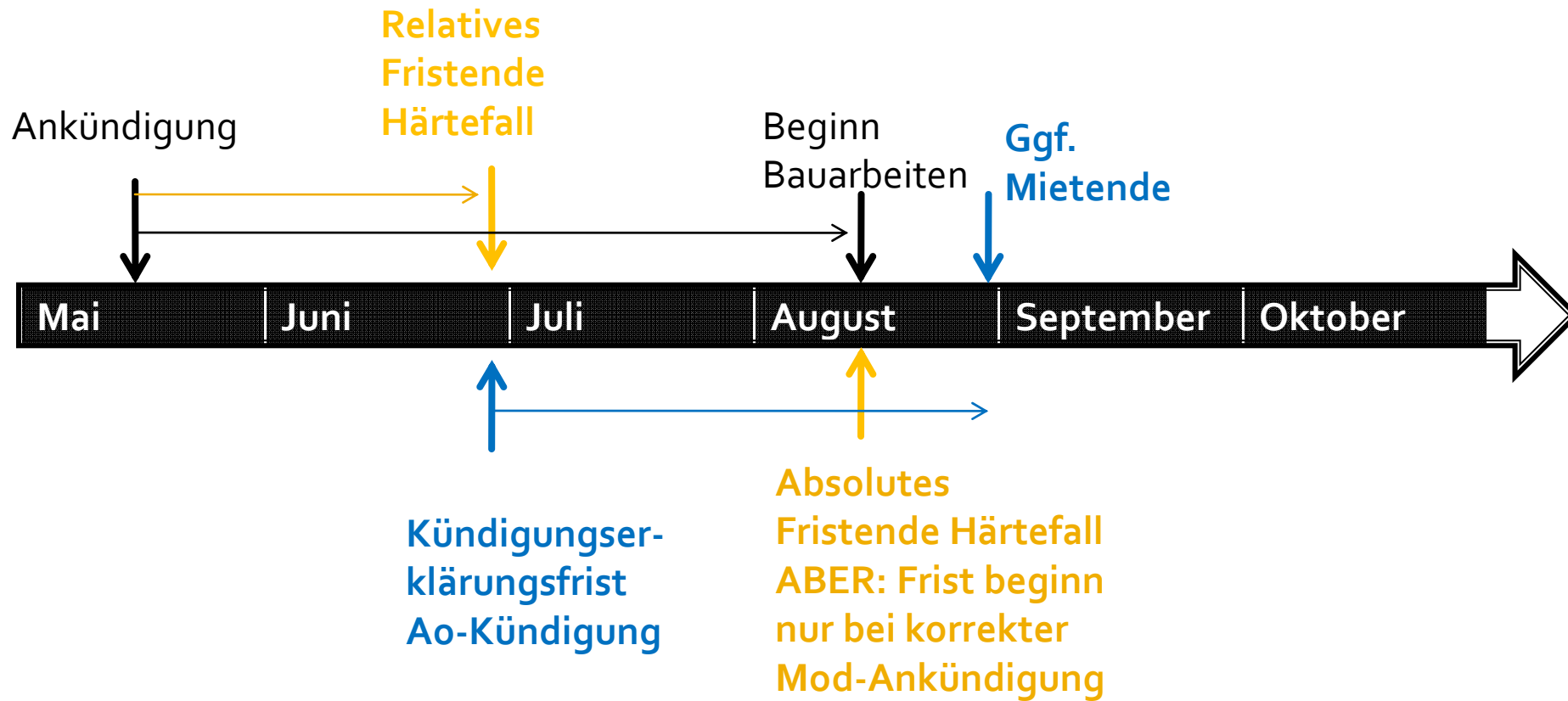
¹ Baualtersklasse des Gebäudes (bzw. des Bauteils bei neu eingebauten Bauteilen, insbes. Fenster). Die Baualtersklasse 1984 bis 1994 betrifft Gebäude, die nach der Wärmeschutzverordnung vom 24. Februar 1982 (Inkrafttreten 1.1.1984) errichtet wurden.

² Isolierverglasung, Kastenfenster oder Verbundfenster, nach 1995 Wärmeschutzverglasung

³ g = Gesamtenergiedurchlassgrad der Verglasung

- Ankündigungsfrist, § 555c BGB: 3 Monate vor Beginn Bauarbeiten
- Frist zur Geltendmachung eines Härtefalles
 - § 555d Abs. 3 BGB: bis zum Ablauf des auf den Zugang der Mod-Ankündigung folgenden Monats
 - Ergo: Versendung Mod-Ankündigung zum Monatsende

- ABER: Fristbeginn nur, wenn Ankündigung Anforderungen von § 555c Abs. 1 + 2 BGB entspricht
 - § 555 c Abs. 1 BGB (s.o. Beginn, Dauer etc.)
 - § 555 c Abs. 2 BGB (Hinweis auf Form & Frist Härteeinwand)
- Ausnahme: unverschuldetes Fristversäumnis
- Max. bis zum Beginn der Baumaßnahme + Darlegung Gründe für unverschuldete Säumnis



Mieterhöhung

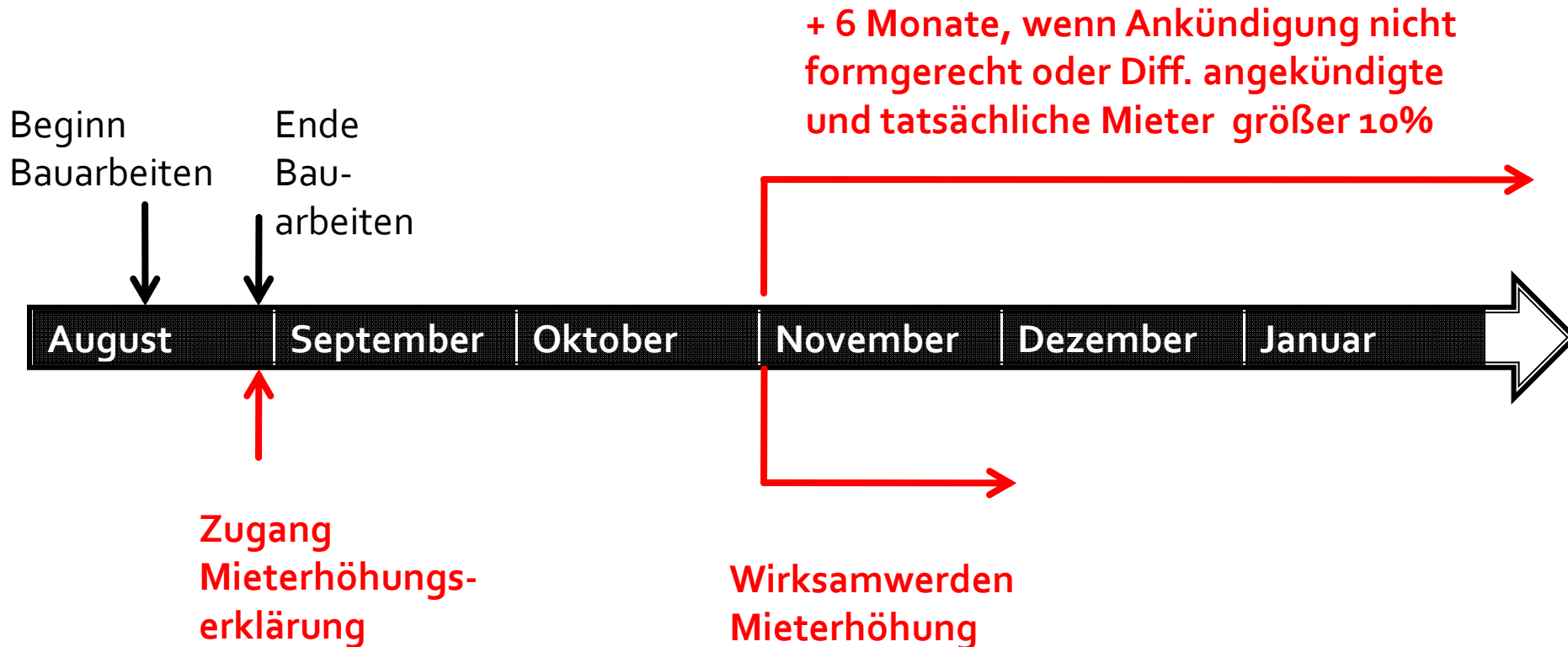
- Mieterhöhung, § 559 Abs. 4 BGB
 - Nochmalige Härtefallprüfung, jetzt für **Mieterhöhung**
 - Ausnahme: Für VM verpflichtende Maßnahmen für Modernisierung
 - Ausnahme: Herstellung eines allgemein üblichen Wohnstandards
 - Ausnahme: Fristversäumung Mieter
 - Gegenausnahme: Mieterhöhung weicht um mehr als 10% ab, als angekündigt, § 555 Abs. 5 BGB

- Härtefallprüfung
 - Mietsteigerung
 - Betriebskostensenkung
 - Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters
 - Nicht: Maß der Energieeinsparung
 - Aber: Verhältnismäßigkeit (Aufwand/Nutzen), z.B.
 - Gut isolierte Fenster sollen mit hohen Kosten durch Fenster mit „optimaler Verglasung“ getauscht werden (Gesetzesbegründung, S. 24)

- § 555b Abs. 1 BGB
 - Modernisierungsmaßnahmen:
 - Nr. 1: Einsparung von Endenergie
 - Nr. 2: Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder Klimaschutz (NEU) (Keine Mieterhöhung)
 - Nr. 3: Einsparung des Wasserverbrauchs
 - Nr. 4: Nachhaltige Gebrauchswerverterhöhung
 - Nr. 5: Verbesserung der allg. Wohnverhältnisse
 - Nr. 6: Baumaßnahmen, die VM nicht zu vertreten hat
 - Nr. 7: Schaffung von neuem Wohnraum (Neu) (Keine Mieterhöhung)

- § 555 b Abs. 1 BGB i.V.m. § 555c Abs. 3 BGB
 - VM darf auch hier zur Berechnung der Mieterhöhung auf Pauschalwerte Bezug nehmen
- § 536 Abs. 1a BGB
 - Keine Mietminderung bei Bauarbeiten für duldungspflichtige Modernisierungen
 - Beschränkt auf 3 Monate
 - Problem Fristbeginn: (Anlieferung Baumaterial vs. erste nachhaltige Störung, die zur Minderung berechtigen würde)

Mieterhöhung



- Übergangsregelungen
 - Geltung ab 1.5.2013
 - Modernisierungen
 - Duldungsankündigung ist vor dem 1.5.13 zugegangen:
altes Recht auch in Bezug auf Mieterhöhung

- Empfehlungen für Verwalter / Bauträger
 - Bauarbeiten vorzugsweise am Ende eines Monats beginnen lassen
 - 3 Monate zuvor Ankündigung
 - Vortrag Härtegründe nur bis zum Ablauf des Folgemonats (Abkürzung Frist um 4 Wochen)
 - Problem: Bauarbeiten vorzugsweise am Ende eines Monats enden lassen
 - Bauende eröffnet zulässiges Mieterhöhungsschreiben
 - Mieterhöhung gilt zu Beginn des 3. Monats auf Zugang (d.h. übermorgen zählt schon als 1. Monat)

- Empfehlungen für Verwalter / Bauträger
 - Umgehen des 6 – Monatigen Strafzeitraums
 - Mod-Ankündigung formal richtig
 - §555b Abs. 2 Nr. 2: „die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um als 10% übersteigt“
 - ERGO: Mieterhöhung in Ankündigung um 30% höher ausfallen, als gedacht (= 40% Sicherheit),
 - D.i. nun möglich, weil Mieterhöhung nicht mehr für die Härtefallprüfung bei Duldung, sondern nur bei Mieterhöhung Berücksichtigung findet, § 555d Abs. 2

- Empfehlungen für Verwalter / Bauträger
 - Ggf. Aufteilung von Modernisierungsmaßnahmen
 - Frist Minderung wegen Beeinträchtigung max. 3 Monate, § 536 Abs. 1a BGB
 - Problem: Privileg gilt nur für: § 555b Nr. 1 BGB

Nr. 1: Einsparung von Endenergie

Nr. 2: Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie
oder Klimaschutz (NEU) (Keine Mieterhöhung)

Nr. 2: Nr. 3: Einsparung des Wasserverbrauchs

Nr. 4: Nachhaltige Gebrauchswerterhöhung

Nr. 5: Verbesserung der allg. Wohnverhältnisse

Nr. 6: Baumaßnahmen, die VM nicht zu vertreten hat

Nr. 7: Schaffung von neuem Wohnraum (Neu) (Keine Mieterhöhung)

■ Empfehlungen für Verwalter / Bauträger

- Problem § 536 Abs. 1a BGB: % Aufteilung der Maßnahme nach Nr. 1 und Nr. 2-6 und Instandhaltung

Maßnahme	Kosten
Einsparung Primärenergie, z.B. neue Heizung (Nr. 1)	15.000
Sonstige Modernisierungen (§ 555b Nrn. 2-7)	45.000
Instandsetzungen	60.000
Summe:	120.000
Anteil nach § 555b Nr. 1 in %	12,5%
Erklärte Mietminderung	30%
Ausschluss der Mietminderung nach § 536 Abs. 1a	3,75%
Verbleibende, berechnete Minderung	26,25%

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Mieterhöhung (Vergleichsmiete)

- Ergänzung § 558 Abs. 2 BGB
 - Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage **einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit** in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von (...) geändert worden sind.

- Ergänzung § 558 Abs. 3 BGB
 - Bei Erhöhungen nach Abs. 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von den Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen nicht um mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze). **Der %-Satz nach Satz 1 beträgt 15 %, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gde. oder einem Teil der Gemeinde gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt.**
 - **Erlass RVO durch Landesregierung für die Dauer von max. 5 Jahren**

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Contracting

Aktuelle Rechtslage

- MV nach **1.1.2004** verweist auf BetrKV
 - Nah- und Fernwärme
- MV verweist auf jüngere Fassung Anlage 3 zu § 27 II. BVO (zwischen **1.3.1989 u. 31.12.2003**)
 - Nah- und Fernwärme
- MV verweist auf ältere Fassung Anlage 3 zu § 27 II. BVO (zwischen **1.4.1984 u. 28.2.1989**)
 - nur Fernwärme
- Umlageerklärung nach BetrKUV (Neue Länder zwischen **1.10.1991 u. 31.12.1997**)

- **Ausdrückliche Vereinbarung über**
 - Versorgungsart (Nah-Fern)
 - Vertragstyp (Vertrag zwischen Contractor und Mieter bzw. Vermieter)
- **Neue Regelung in § 556 c BGB, Umstellung möglich, wenn**
 - End- oder nicht erneuerbare Energien nachhaltig eingespart werden
 - Kosten für Beheizung und Wassererwärmung nicht steigen
 - Ankündigung 3 Monate vor Umstellung (Umstellungsankündigung)

- Fehler bei Umstellungsankündigung
 - Keine Ankündigung: Berechnung der fiktiven (vormaligen) Betriebskosten, S. 23
Gesetzesbegründung – Mehrkosten für Mieter?
 - Fehlerhafte Ankündigung: Verordnungsentwurf:
15% Minderung

- Vorteil für Vermieter mit Altverträgen
 - Teilweise auch bei Gewerbe, § 578 Abs. 2 BGB n.F.
- Nachteil für Vermieter mit aktuellen Verträgen, § 556 c IV: Zwingend für alle MV
 - Bis dato: BGH Urteil vom 13.6.2007 (VIII ZR 78/06 – [ZIV 2007, 39](#)): Kostensteigerung bei Umstellung tangiert nicht Wirtschaftlichkeitsgebot
- Übergangsregelungen: Inkrafttreten am 1.7.2013 (Ausnahme VO-Ermächtigung seit 19.3.2013)

- Reines Betriebsführungscontracting (d.h. keine Neuerrichtung Heizungsanlage) nur für Anlagen mit Jahresnutzungsgrad von 80% und mehr
- Jahresnutzungsgrad:

Energieinhalt gelieferte Brennstoffmenge p.a.

Von Heizung generierte Nutzenergie

- Ermittlung nach DIN 4702 Teil 2
- Voraussetzung: Wärmemengenzähler
- Gute Anlagen: 90% Jahresnutzungsgrad

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Fristlose Kündigung

- § 569 Abs. 2a BGB: Ratierliche Bezahlung Mietkaution
 - Rückstand mit mehr als 2 „Monatskaltmieten“
 - Schonfristzahlung gilt auch hier, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB
 - Übergangsregelung: Neue Regelung gilt nur für Mietverträge, die nach 1.5. abgeschlossen wurden

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Münchener Modell (Ausschluss)

- BGH-Urteil vom 27.6.2007 (VIII ZR 271/06)
 - Vermieter GbR
 - Eigenbedarfskündigung wegen Eigenbedarf ein Ges. 'schafter
 - BGH: Differenzierung zwischen vermietenden Eheleuten /Erbengemeinschaft und GbR sei eher zufällig
 - Eigenbedarf möglich, wenn Ges. 'schafter zum Zeitpunkt des MV-Abschlusses schon Ges. 'schafter war

- Baurträger München
 - Gründungs-Gesellschafter GbR
 - Kaufwillige = Neugesellschafter
 - Einlage: Kaufpreise Wohnungen
 - Sondernutzungsrecht an „gekaufter“ Wohnung
 - Erwerb der Immobilie
 - Kündigung wegen Eigenbedarfs eines Ges.'schafters
 - Sanierung
 - **Aufteilung nach WEG**
 - Auseinandersetzung (Realteilung) der Gesellschaft

- BGH-Urteil vom 16.7.2009 (VIII ZR 231/08 – ZIV 2009, 47)
 - Auch wenn GbR zum Zwecke des Eigenbedarfs der Gesellschafter kauft, ist Kündigung zulässig
 - Kündigungssperre (3 Jahre) nach wegen Umwandlung in WEG, § 577a BGB greife nicht
 - **Gesetzliche Reihenfolge: Aufteilung – Verkauf**
 - **Hier: Verkauf - Aufteilung**
 - Analoge Anwendung von § 577a BGB abgelehnt

- § 577a BGB n.F. Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in Wohneigentum
- Abs. 1a BGB n.F.
 - Eigenbedarf bzgl. Gesellschafter GbR bleibt erhalten, ABER:
 - Kündigungsschutz (Sperrfrist) greift auch, wenn vermieteter Wohnraum an Personengesellschaft verkauft wird
 - Ausnahme: Gesellschafter gehören derselben Familie oder demselben Hausstand an

- § 577a Abs. 1 BGB
 - Kündigungssperre 3 Jahre
 - Vermietung, Aufteilung nach WEG, Verkauf
 - Fristbeginn: Verkauf

- § 577 a Abs. 1a BGB
 - Kündigungssperre 3 Jahre
 - Vermietung, Verkauf an GbR, Aufteilung nach WEG
 - Fristbeginn: Verkauf (Verhinderung des erneuten Auslösens einer Sperrfrist durch Aufteilung)

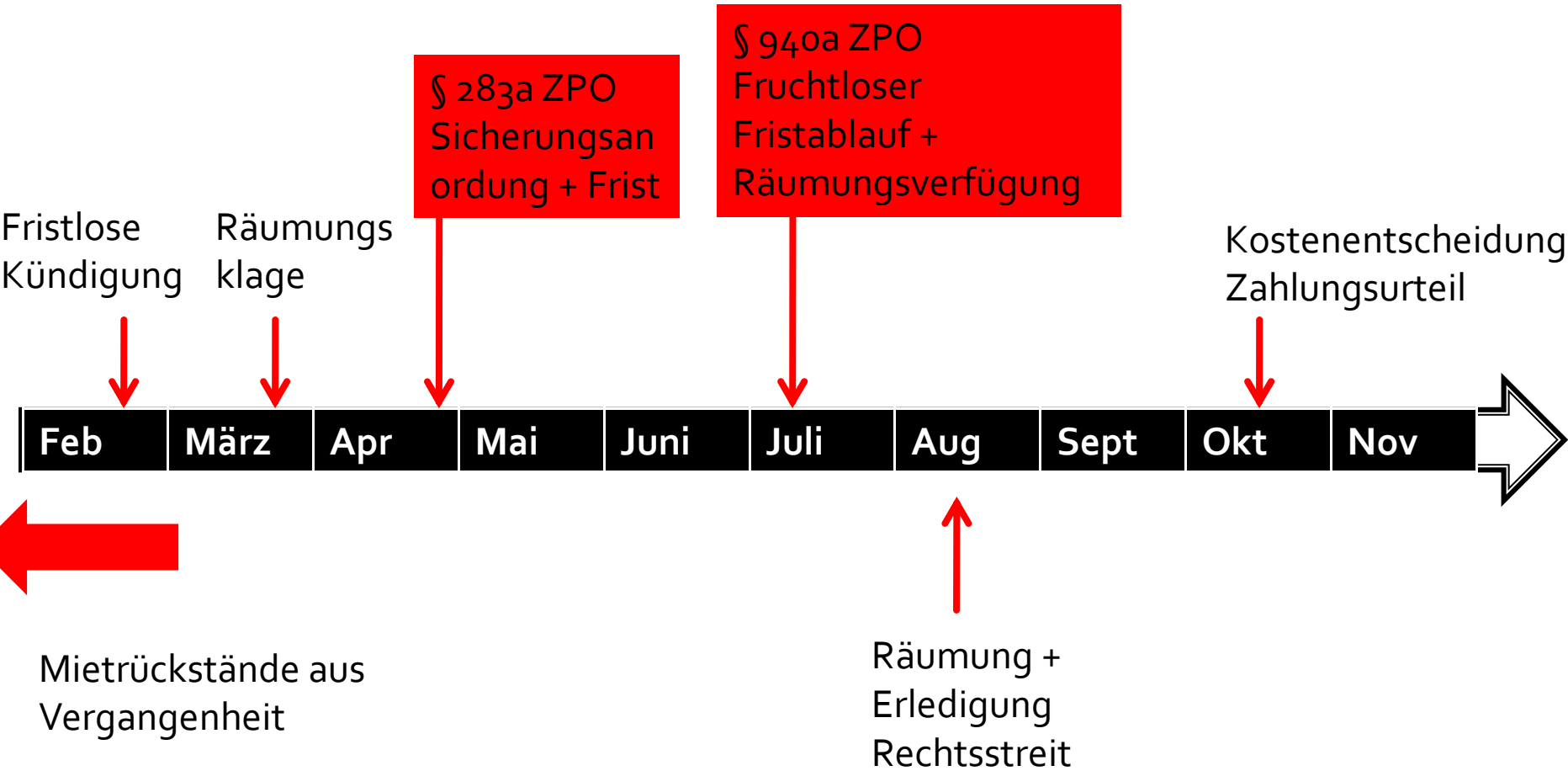
Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Miet(no)maden

Reaktion auf unberechtigte Mieteinbehalte

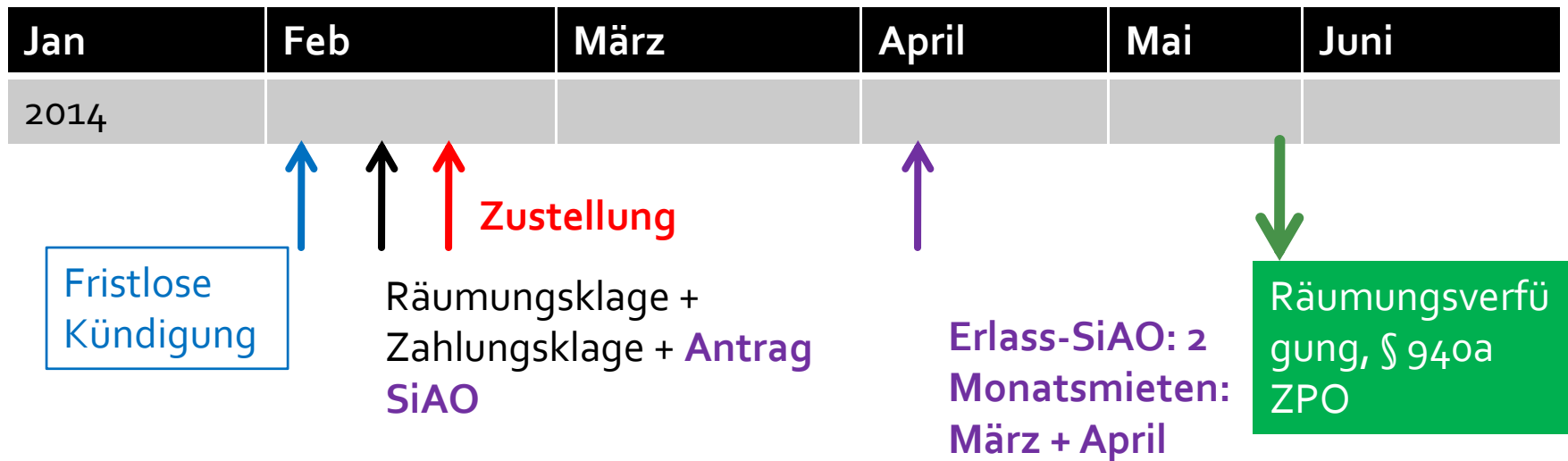
- Taktik Mietnomade
 - Vorschieben oder Aufblähen von Mietmängeln (Mietminderung)
 - Inverzugsetzen des Vermieters (Zurückbehaltung)
- Reaktion Gesetzgeber:
 - § 283 a ZPO (Sicherungsanordnung): Gewerbe + Wohnraum
 - Hinterlegung von Geldsumme binnen einer bestimmten Frist - nicht mehr: **bei Meidung von Ordnungsmitteln**
 - § 940 a Abs. 3 ZPO: Räumung von Wohnraum

Zweistufiges Verfahren

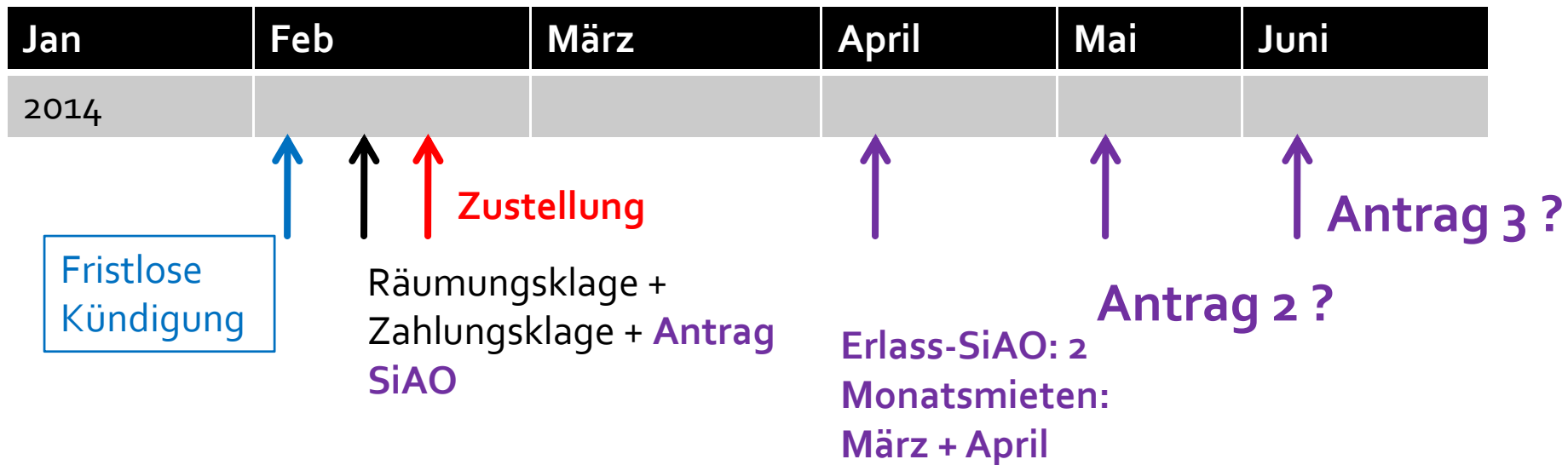


- Voraussetzungen Sicherungsanordnung
 - Gemeinsame Erhebung von Räumungs- und Zahlungsklage
 - Klage auf Zahlung hat „hohe Aussicht auf Erfolg“
 - Abwägung der Interessen von Vermieter und Mieter
 - Abwendung „besonderer Nachteile für Vermieter“
 - Gesetzesbegründung: besondere Nachteile sind nicht
 - Verfahrensdauer
 - Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Mieters

- Grenze 1:
 - Nicht: rückständige Mieten, frühestens **ab Rechtshängigkeit** Räumungsklage
 - D.h. keine Sicherung für (ggf. hohe) Rückstände
- Grenze 2:
 - Nicht: Geldforderungen **nach Erlass** der Sicherungsanordnung
 - § 283a Abs. 1 ZPO: „**wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind**“ – ordnet das Prozessgericht (..) an.



- Mieter muss nur 2 Monatsmieten bezahlen
- Lange Verfahrensdauer kommt Nomade weiterhin entgegen



- Viele Anträge belasten Gericht
- Gericht beginnt Anträge zu sammeln
- Gericht lehnt Anträge mit gleicher Begründung (Abwägung, besondere Nachteile s.o.) ab

Jan	Feb	März	April	Mai	Juni
2014					



Fristlose Kündigung

Zustellung

Räumungsklage +
Zahlungsklage + Antrag
SiAO

Keine Zahlung: Räumung, aber:
Zeit und Geld verschenkt?
Problem: Rechtsschutzbedürfnis für
späten Antrag

Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr
						2015			



Antrag SiAO



Erlass-SiAO: 2
Monatsmieten:
März bis Okt. 8
Mieten



Räumungsverfügung,
§940 a ZPO

- Grenze 3: Nur Räumungs- und Zahlungsklage gemeinsam
 - Beispiel:
 - Mieter stellt Mietzahlung ein bzw. zahlt unregelmäßig
 - Miete 350 € + 150 Nk
 - Mietrückstand: 1500 €
 - Fristlose Kündigung
 - Auftrag an RA: Titulierung + Räumungsklage

Räumungsklage	Wert: 12 x 350 € = 4200 €
Anwalt (Versäumnisurteil)	608,57
Gericht	339
Summe:	947,57

Mahnbescheid	Wert: 15 x 500 € = 7.500 €	Streitverfahren nach Widerspruch
Anwalt	759,22	1249,50
Gericht	78	498
Summe:	837,22	1747,50

Räumung + Zahlung	Wert: 11.700
Anwalt	1588,65
Gericht	657
Summe:	2245,65

Mehrkosten: 460,86 / Minderkosten nach Widerspruch: 449, 42

- Nachteile:
 - Räumungs- und Zahlungsklage nur gemeinsam
 - Problem: Sinnhaftigkeit der Titulierung Miete bei Mietnomaden
 - Einsatz Mahnverfahren zur Kosteneinsparung nicht mehr möglich
 - **Beweiserhebung in der Zahlungsklage (Einwand: Mietminderung) bremst Räumungsrechtsstreit aus**
 - **Ergo: Gesetzesänderung beschleunigt nicht, sondern verzögert**

Neuerungen Zwangsvollstreckung

Neuerungen Zwangsvollstreckung

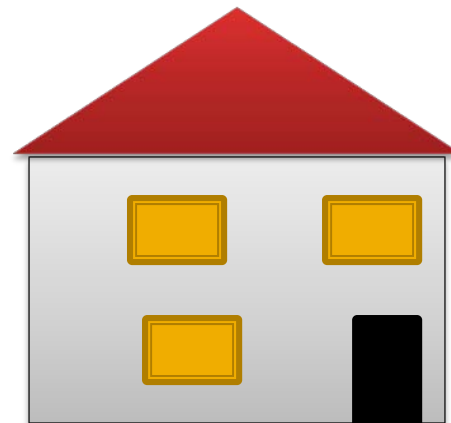
Mieter:

Wenn zur
Entgegennahme
bereite Person
anwesend ist und
entgegen nimmt



Vermieter:

Geltendmachung von
Pfandrecht: Alle dem VM-
Pfandrecht unterliegende Sachen



Gerichtsvollzieher

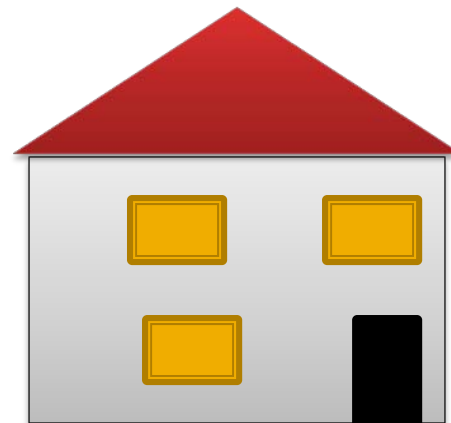
Sonstige Sachen, d.h. nicht
entgegen genommen + kein
VM-Pfandrecht:

Pfandkammer

Neuerungen Zwangsvollstreckung

Mieter:

Wenn zur Entgegennahme bereite Person anwesend ist und entgegen nimmt



Vermieter:

Geltendmachung von Pfandrecht: Alle dem VM-Pfandrecht unterliegende Sachen



Gerichtsvollzieher

Sonstige Sachen, d.h. nicht entgegen genommen + kein VM-Pfandrecht:

Pfandkammer

§ 885 III ZPO: Sachen, an denen offensichtlich kein Interesse besteht: Unverzügl. Vernichtung

- 1. Frist Mieter nach Räumung: 1 Monat
 - Abforderung (verbal) Sachen
 - Andernfalls:
 - Veräußerung durch den GVZ
 - Rest: Vernichtung
- 2. Fristgerechte Abforderung binnen 1 Monat:
 - Bezahlung der Kosten (Wegschaffen und Einlagern)
 - + Entgegennahme der Sachen
 - Andernfalls: Wie 1.
- Sachen, bei denen Erlös nicht zu erwarten ist und unpfändbare Sachen sind immer herauszugeben

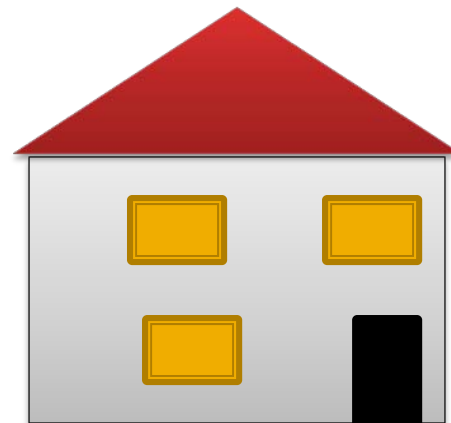
Neuerungen Zwangsvollstreckung (Berliner Modell)

- KG Berlin, Urteil vom 14.2.2005
 - Räumungstitel
 - Räumungsauftrag + Geltendmachung VM-Pfandrecht
 - GVZ verweigerte Räumung:
 - Keine Pflicht Pfändungsgut zu separieren
 - KG: GVZ hat Recht, ergo keine verspätete Rückgabe durch Mieter, kein Nutzungsausfall

- BGH-Urteil vom 17.11.2005 (I ZB 45/05):
 - Pfändungsauftrag kann auf Besitzeinräumung beschränkt werden; Räumung ist dann Sache des Vermieters
 - Problem: VM als Treuhänder von Sperrmüll
 - Hohes Haftungsrisiko für VM (BGH-Urteil vom 14.7.2010, VIII ZR 45/09 – ZIV 2010, 51)

Mieter:

Wenn zur Entgegennahme bereite Person anwesend ist und entgegen nimmt



Vermieter

Gerichtsvollzieher

- Weist in den Besitz ein
- Fertigt Dokumentation der frei ersichtlichen Sachen



Sonstige Sachen, d.h. nicht entgegen genommen + kein VM-Pfandrecht:

Pfandkammer – auch möglich: Wohnung

Haftung nur für Vorsatz & grobe Fahrlässigkeit

Sachen, an denen offensichtlich kein Interesse besteht

- 1. Frist Mieter nach Räumung: 1 Monat
 - Abforderung Sachen
 - Andernfalls:
 - Versteigerung durch den Vermieter (Auftrag an GVZ)
 - Rest: Vernichtung
- ~~2. Fristgerechte Abforderung binnen 1 Monat:~~
 - ~~Bezahlung der Kosten (Wegschaffen und Einlagern)~~
 - ~~Entgegennahme der Sachen~~
 - ~~Andernfalls: Wie 1.~~
- Sachen, bei denen Erlös nicht zu erwarten ist und unpfändbare Sachen sind immer herauszugeben

- Keine Androhung der Versteigerung
- Verwertungskosten (Wegschaffen und Einlagern) sind Kosten der Zwangsversteigerung

Räumung von Dritten

- Räumungstitel: Bezeichnung der Räumungsschuldner
 - GVZ: Formalistisch: Wer steht im Titel, wer hat Besitz
 - BGH Beschluss vom 19.3.2008 (I ZB 56/06 – ZIV 2008, 31)
 - BGH Beschluss vom 14.8.2008 (I ZB 39/08 – ZIV 2008, 62)
- Konsequenz: weitere Räumungsklage

- § 940a ZPO
- Bei Diskrepanz von besitzenden Personen und Räumungsschuldner Vermerk Protokoll
- Vermieter: Einstweilige Verfügung zur Schaffung Titel für neue Besitzer

Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Quintessenz

- Mieterhöhung nach Modernisierung
 - Nicht viel Neues
 - Positiv: Reduzierung der Formalia
 - Minderungsausschluss nur gering
- Contracting
 - Vorteilhaft nur für Altverträge und teilweise Gewerbemietverträge
- Kündigungserleichterung bei Kautions
 - Real nur Einsparung der Abmahnung

- Münchener Modell
 - Absicherung der Umgehung des Schutzes der Eigenbedarfskündigung, schlecht für Bauträger & Käufer, gut für Bestandsmieter
- Sicherungsanordnung
 - Zu viele Hürden für Schutz vor Mietnomaden
 - Praxisrelevanz: Seltene Ausnahme

- Berliner Vollstreckungsmodell
 - Klärung der Regelungslücke für Mieter-Hausrat nach Besitzeinweisung des VM
 - Haftungsmäßige Absicherung
 - Gut für Vermieter, schlecht für Speditionen
- Titelergänzung für unbekanntes Wohnungsnutzer - Unterbindung von Räumungsverweigerungen

www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.de



Vielen Dank für Ihr Interesse!