

GdW Arbeitshilfe 69

Das Mietrechtsänderungsgesetz

Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln – MietRÄndG

Mai 2013

Herausgeber:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW© GdW 2013

Diese Broschüre ist zum Preis von
15 EUR zu beziehen beim

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs -
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 330755 14177
Berlin Telefon: +49 30
82403-163 Telefax: +49 30
82403-179

Vorwort

Am 13. Dezember 2012 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) verabschiedet. Das Gesetz ist am 1. Mai 2013 in Kraft getreten. Mit Blick auf die noch zu verabschiedende Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung) treten die grundsätzlichen Bestimmungen zum Contracting in § 556c BGB am 1. Juli 2013 in Kraft.

Das Gesetz will Anreize zur energetischen Modernisierung und Abhilfe gegen das so genannte Mietnomadentum geben. Zugleich soll der Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentum verbessert werden.

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz ist eine schwierige Gratwanderung verbunden. Zum einen gilt es, die auf der Ebene der EU und des Bundes beschlossenen energiepolitischen Ziele zu erreichen. Zum anderen muss ein ausgewogenes Verhältnis der schutzbedürftigen Interessen von Mieter und Vermieter gefunden werden.

Im Hinblick auf vermehrte Anreize zur energetischen Modernisierung handelt es sich im Kern um die Senkung von formalen Hürden. Viele andere Vorschläge im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens konnten auch durch die Arbeit des GdW verhindert werden.

Diese Arbeitshilfe beleuchtet das Mietrechtsänderungsgesetz aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen und soll vor allen Dingen praktische Hinweise geben. Aus diesem Grund ist es gut, dass diese Arbeitshilfe ein Gemeinschaftswerk der Justiziere des GdW und seiner Mitgliedsverbände ist.

Ich danke daher insbesondere den Autoren aus unseren Regionalverbänden für ihr großes Engagement. Durch ihre professionelle Mitarbeit konnte innerhalb kürzester Zeit diese umfassende Arbeitshilfe erstellt werden.

Berlin, im Mai 2013



Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Inhalt

	Seite
1	
Wesentliche Änderungen	1
2	
Die Regelungen im Einzelnen	5
2.1	
Zu § 556c BGB	
Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten	5
2.2	
Zu § 536 BGB	
Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln	11
2.3	
Zu § 555b BGB	
Modernisierungsmaßnahmen	17
2.4	
Zu § 555c BGB	
Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen	21
2.5	
Zu § 555d BGB	
Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	27
2.6	
Zu § 555e i. V. m. § 578 BGB	
Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen / Modernisierungsvorschriften für Räume, die keine Wohnräume sind	31
2.6.1	
§ 555e BGB	
Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen	31
2.6.2	
§ 578 BGB	
Modernisierungsvorschriften für Räume, die keine Wohnräume sind	33
2.7	
Zu § 555f BGB	
Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungs- maßnahmen	37
2.8	
Zu § 558 BGB	
Mieterhöhung nach ortsüblicher Vergleichsmiete und Begrenzung der Mieterhöhung auf 15 %	41

2.9	
Zu § 559 BGB	
Mieterhöhung nach Modernisierung	45
2.10	
Zu § 559b BGB	
Geltendmachung der Erhöhung nach Modernisierung	49
2.11	
Zu § 551 BGB i. V. mit § 569 BGB	
Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	51
2.11.1	
§ 551 Absatz 2 BGB	
Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten	51
2.11.2	
§ 569 Absatz 2a BGB	
Kündigung aus wichtigem Grund	52
2.12	
Zu § 283a ZPO	
Sicherungsanordnung	55
2.13	
Zu §§ 885, 885a ZPO	
"Berliner Räumung"	63
2.13.1	
§ 885 ZPO	
Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	63
2.13.2	
§ 885a ZPO	
Beschränkter Vollstreckungsauftrag	65
2.14	
Zu § 940a ZPO	
Räumung von Wohnraum	73
3	
Anlage	75
3.1	
Synopse - Mietrechtsreform 2013	77

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de