

MIETRECHTSÄNDERUNGSGESETZ 2013

Seit dem 01.05.2013 ist das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft getreten. Bei der energetischen Modernisierung ergeben sich für den Vermieter Vorteile gegenüber der bisherigen Regelung:

Im Rahmen der Modernisierungsankündigung kann insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug genommen werden. Weiter ist bei energetischen Modernisierungen und einer Minderung der Tauglichkeit der Mietsache, das Recht des Mieters zur Minderung grundsätzlich drei Monate ausgeschlossen. Zwischen den berechtigten Interessen des Mieters und Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes ist abzuwägen, zu erwartende Mieterhöhungen sowie Steigerungen bei voraussichtlich künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung jedoch außen vor. Ob der Mieter sich die Sache finanziell leisten kann, ist für die Durchführung der Modernisierungsmaßnahme letztlich egal.

Anderes gilt jedoch bei der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen. Hier findet dann auch eine Abwägung der finanziellen Belange des Mieters statt, wovon es jedoch wiederum Ausnahmen gibt.

Bekämpfung von Mietnomaden:

Der Gesetzgeber hat nunmehr einen zusätzlichen fristlosen Kündigungsgrund geschaffen. Grundsätzlich kann der Vermieter nunmehr auch fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Kautionshöhe eines Betrages in Verzug, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Weiter regelt § 272 Abs. 3 ZPO einen Beschleunigungsgrundsatz für Räumungssachen. Die schon vorher praktizierte sog. Berliner Räumung ist nunmehr Gesetz in §§ 885, 885 a ZPO. Der Vermieter kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung für den Mieter offensichtlich kein Interesse besteht, kann der Vermieter jederzeit vernichten. Der Vermieter hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Zu beachten ist aber auch, dass der Vermieter unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, auf Verlangen des Mieters jederzeit ohne weiteres herauszugeben hat. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass sich Vorgenanntes bezieht auf einen Vollstreckungsauftrag im Rahmen der Berliner Räumung. Selbstverständlich gibt es kein Recht zur Selbstvornahme der Berliner Räumung, mit der der Vermieter durch den Gerichtsvollzieher wieder in den Besitz des Mietobjektes gesetzt wird.

Im Rahmen der Räumung gegen Dritte, die in Besitz der Mietsache sind und in denen der Vermieter von dem Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat, darf nunmehr gegen diesen Dritten Räumung auch im Wege der einstweiligen Verfügung angeordnet werden. Dies regelt § 940 a Abs. 2 ZPO. Unter engen gesetzlichen Voraussetzungen kann ein Vermieter wegen Geldforderungen, die erst nach Rechtshängigkeit fällig werden, die er im Wege der Klageerweiterung geltend macht, eine sog. gerichtliche Sicherungsanordnung bei Räumungssachen beantragen.

Zusammenfassend hat der Gesetzgeber die Rechte der Vermieter mit dem Mietrechtsänderungsgesetz gestärkt.

Christian Zimmermann

Rechtsanwalt

-Fachanwalt für Strafrecht-

-Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht-

Wochenzeitung Weißenburg, 15. Mai 2013 (KW 20)