

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Vortrag im Rahmen der Hauptversammlung des
Haus-, Grund- und Wohnungseigentümergevereins Sprockhövel
am 15.4.2013

Was ändert sich durch das Mietrechtsänderungsgesetz?

Am 1.2.2013 hat der Bundesrat das Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet. Es wird zum 1.5.2013 in Kraft treten. Im Vorfeld ist viel über die Entwürfe diskutiert und debattiert worden. Der Deutsche Mieterbund hat – ebenso wie der Bundesverband Haus und Grund – versucht, auf die Gesetzgebung Einfluss zu nehmen. Heraus gekommen ist – wie so häufig – ein Kompromiss, der versucht, sowohl der Mieterseite, als auch der Vermieterseite gerecht zu werden. Ob dies gelungen ist, vermag ich nicht zu sagen. Hier mag sich jeder sein eigenes Urteil bilden.

In diesem Vortrag werde ich versuchen, Ihnen die Änderungen, die ich für relevant halte, zu erläutern. Eine detaillierte Gegenüberstellung des neuen und alten Mietrechts kann dieser Vortrag nicht leisten. Dies würde den Rahmen erheblich sprengen und Sie vermutlich auch wegen der zahlreichen Details langweilen.

Hier gilt das, was ich stets in solchen Fällen sage:

Bitte suchen Sie uns bei Fragen in unserer Beratungsstunde am jeweils 1. und 3. Mittwoch im Monat auf. Hier werden wir Ihre Fragen selbstverständlich gern beantworten.

Sie können uns jederzeit auch in unserem Büro aufsuchen.

Nun aber zu den Änderungen im Mietrecht:

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

I.

Mieterhöhung und Mietminderung

1. Mieterhöhung

Im Vorfeld des Mietrechtsänderungsgesetzes ist insbesondere die Senkung der Kappungsgrenze heftig diskutiert worden. Erst in „letzter Minute“ ist sie noch ins Gesetz „gewandert“. Hier ist ein deutliches Zugeständnis an die Mieterseite vorgenommen worden. Es ist grundsätzlich nach wie vor so, dass gem. § 558 BGB die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden kann. Dies – auch nach wie vor – nur um 20 % innerhalb von 3 Jahren. Das ist nichts Neues. So galt es schon viele Jahre.

Nur in Gebieten, in denen Wohnungsnot herrscht, soll diese Grenze mit der Mietrechtsänderung auf 15 % innerhalb von 3 Jahren gesenkt werden. Welche Gebiete das sein sollen, dürfen die Landesregierungen per Rechtsverordnung für eine Dauer von maximal 5 Jahren festlegen. Es wird letztlich von der Landesregierung entschieden, ob Wohnungsnot herrscht. Wenn dies der Fall ist, und die entsprechende Stadt in die Verordnung aufgenommen worden ist, ist die Kappungsgrenze um 5 % innerhalb von 3 Jahren gesenkt.

Nach den mir vorliegenden Erhebungen zur Situation auf dem Wohnungsmarkt, dürfte in Sprockhövel ein Wohnungsnotstand nicht vorliegen, sodass ich nicht damit rechne, dass die Landesregierung die Stadt Sprockhövel in eine solche Verordnung aufnimmt. Gewiss ist dies jedoch nicht. Es bleibt abzuwarten, wie das Land Nordrhein-Westfalen entscheidet.

2. Nun zur Mietminderung

Erfreulich für Vermieter ist die Änderung des § 536 BGB. Diese Vorschrift regelt die Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln. Neu eingeführt wird eine Regelung, die vorschreibt, dass für die Dauer von 3 Monaten eine Minderung außer Betracht bleibt, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung dient. Wenn Sie Ihr Gebäude also energetisch modernisieren, kann der Mieter für die ersten 3 Monate der Arbeiten nicht die Miete wegen der Arbeiten und der damit verbundenen Unannehmlichkeiten mindern. Erst ab dem 4. Monat kann der Mieter

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

eine Mietminderung geltend machen. Nach altem Recht konnte er dies sofort. Dies ist für die Mieter von Vorteil, die innerhalb einer Frist von 3 Monaten die energetische Modernisierung vollständig durchführen können.

II.

Energetische Modernisierung

Damit sind wir schon beim nächsten Thema. Zentrales Element der Mietrechtsreform ist die energetische Modernisierung. Die Neuregelungen im Mietrecht sollen Anreize für den Vermieter schaffen, ihre Gebäude energetisch zu sanieren. So soll auch das Mietrecht dazu dienen, die Energiewende, die sich die Bundesregierung auf die Fahne geschrieben hat, weiter voran zu treiben. Hier hat der Gesetzgeber eine Vielzahl von Vorschriften auf den Weg gebracht, die sich insbesondere mit den Modernisierungsmaßnahmen befassen. Erstmals hat der Gesetzgeber den Tatbestand der „energetischen Modernisierung“ geschaffen. Hier geht es um alle die Maßnahmen, die dazu dienen, den Energieverbrauch im Objekt zu reduzieren. Energetische Modernisierungen sind danach alle die Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird. Maßnahmen, durch die in sonstiger Weise – was auch immer das sein mag – nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird, durch die der Gebrauch der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder durch die die Wohnverhältnisse nachhaltig auf Dauer verbessert werden, sind nur „normale Maßnahmen der Modernisierung“, nur Maßnahmen der energetischen Modernisierung führen dazu, dass eine Mietminderung für die ersten 3 Monate der Baumaßnahme nicht eintreten kann. Alle anderen Modernisierungsmaßnahmen führen zu einem unbeschränkten Minderungsrecht des Mieters bei Beeinträchtigungen.

1. Unverändert geblieben ist die Möglichkeit, die Kosten der Modernisierung mit maximal 11 % pro Jahr auf die Miete aufzuschlagen. Auch für die energetische Sanierung ist die Umlagemöglichkeit nicht erhöht. Hier konnte sich der Gesetzgeber nicht dazu durchringen, die energetische Modernisierung weiter zu fördern.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45225 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Einen klar stellenden Hinweis hat der Gesetzgeber in § 559 BGB aufgenommen. Die Rechtsprechung hatte schon heraus gearbeitet, dass nur Modernisierungsmaßnahmen zur Mieterhöhung führen können, nicht jedoch Erhaltungsmaßnahmen. Die ist nun auch gesetzlich geregelt. Vorgeschrieben ist, dass Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen nicht zu den Kosten gehören, wegen denen die Miete jährlich um 11 % erhöht werden kann.

Weiter hat der Gesetzgeber aufgenommen, dass eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist, wenn die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Die Erhöhung von 11 % der Kosten pro Jahr gilt also nur für freiwillige Modernisierungsmaßnahmen, die die Wohnung in einen besseren Stand versetzen, als der der allgemein üblich ist. Zu dem „allgemein üblichen“ Zustand wird es sicherlich zahlreiche Rechtsstreitigkeiten geben.

2. Neu geschaffen hat der Gesetzgeber eine Vorschrift, nach der Sie mit dem Mieter eine Vereinbarung über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen treffen können. Dies ist in § 555 f BGB geregelt. Nach dieser Vorschrift können Mieter und Vermieter auch nach Abschluss des Mietvertrages eine Vereinbarung treffen, die die zeitliche und technische Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters und die Höhe der künftigen Miete regelt, treffen. Ob und in welchem Umfang von dieser Regelung in der Praxis Gebrauch gemacht wird, bleibt abzuwarten.
3. Nach wie vor bleibt es so, dass der Vermieter dem Mieter die Mieterhöhung wegen der Modernisierungsmaßnahmen ankündigen muss. Die formalen Anforderungen an die Begründung sind jedoch gesenkt. Die Rechtsprechung hatte hier teilweise völlig überhöhte Anforderungen gestellt. So mussten beispielsweise Gutachten zur Energieeinsparung für einzelne Maßnahmen eingeholt werden. Dies ist jetzt nicht mehr der Fall. Der Vermieter kann sich auf anerkannte Pauschalwerte, die der Hersteller der einzelnen Geräte und Baustoffe angibt, beziehen. Teure Sachverständigengutachten werden damit

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

überflüssig. Beispielsweise kann sich der Vermieter jetzt auf die Prüfzeugnisse der Baustoffhersteller beziehen.

4. Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, die Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Das war auch nach altem Recht schon so. Jedoch konnte nach altem Recht der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen dadurch verzögern, dass er behauptet hat, die Umlage der Kosten sei für ihn eine unzumutbare Härte. Dies ist für den Mieter nun nicht mehr möglich. Er muss die Modernisierungsmaßnahmen in jedem Falle dulden. Gleichwohl bleibt der Mieter nicht ohne Schutz. Wenn sich der Mieter auf die Härte beruft, kann die Maßnahme durchgeführt werden. Jedoch darf die Miete nicht erhöht werden, soweit sein Einwand der unzumutbaren Härte berechtigt ist. Den Einwand der Härte muss der Mieter in Textform dem Vermieter mitteilen und zwar bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. Hier muss der Mieter seine Gründe in Textform vortragen. Der Lauf dieser Frist für den Mieter beginnt jedoch nur, wenn die Modernisierungsankündigung des Vermieters den Vorschriften entspricht. Deswegen muss der Vermieter nach wie vor seine Modernisierungsankündigung äußerst sorgfältig formulieren, auch um die vorgenannte Frist in Gang zu setzen.
5. In dem Zusammenhang mit der Modernisierung hat der Gesetzgeber auch die Vorschriften zu den ortsüblichen Vergleichsmieten geändert. In § 558 BGB wurde nun auch als zusätzliches Kriterium für die ortsübliche Vergleichsmiete auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit eingefügt. Jedes Kriterium steht nun gleichberechtigt neben der Größe, der Ausstattung sowie der Beschaffenheit und Lage.

III.

Contracting

Der Gesetzgeber hat eine neue Vorschrift für die Wärmelieferung als Betriebskosten eingeführt. Gemeint ist damit das sog. „Contracting“, das heißt die gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezielles Unternehmen. Leitend für den Gesetzgeber war die Idee, dass Vermieter, die bislang selbst die Wärme in ihrem Haus erzeugt haben, einen gewerblichen Wärmelieferanten beauftragen, entweder eine neue

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Heizung zu installieren oder in sonstiger Weise Wärme zu liefern. Der gewerbliche Wärmelieferant ist häufig in der Lage, eine sparsamere Heizungsanlage zu errichten. Es werden dann von dem Unternehmer nicht die Kosten der Heizungsanlage, sondern nur die Gebühren für die Lieferung der Wärme bzw. des warmen Wassers geltend gemacht. Der Vermieter hat also ein fremde Heizung im Keller stehen, die von einem Unternehmer aufgebaut, gewartet und betrieben wird. Hierüber wird der Vermieter eine Rechnung erhalten, die er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auch im bestehenden Mietverhältnis, auf seine Mieter umlegen kann, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Wenn im Mietvertrag die Übernahme von Heizkosten als Betriebskosten vereinbart ist, war bisher umstritten, ob der Vermieter einseitig von der Berechnung der Kosten der Primärenergie für die Heizung auf Berechnung nach Abrechnung des Contractors umstellen konnte. Hier herrscht nun Sicherheit. Die Umstellung ist möglich.

Grundsatz ist, dass der Unternehmer eine neue Anlage errichtet oder aus einem Wärmenetz Wärme in das Objekt liefert und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen. Es müssen 2 Voraussetzungen erfüllt sein. Zum einen muss eine neue Anlage gebaut werden oder es muss Fernwärme geliefert werden und, das ist ganz wichtig, die Kosten dürfen für den Mieter nicht steigen. Weiter muss der Vermieter die Umstellung spätestens 3 Monate vor der Umstellung in Textform ankündigen.

Für den Fall, dass der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 % beträgt, kann sich der Wärmelieferant anstelle des Neubaus einer Anlage auf deren Verbesserung beschränken.

Die Bundesregierung ist durch das Gesetz ermächtigt worden, durch eine Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge i.S.d. Vorschrift zu erlassen. Hier bleibt abzuwarten, was geschieht.

Die Kosten des Contractings sind dann als Betriebskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen. Bitte beachten Sie, dass dies

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

nur unter den Voraussetzungen der rechtzeitigen Ankündigung und der Tatsache, dass die Kosten nachher nicht höher sind als vorher, umlegbar sind.

IV.

Kündigung und Räumung

1. Der Gesetzgeber hat einen weiteren wichtigen Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung eingeführt. Hierfür genügt nun auch der Zahlungsverzug mit der Kautionsleistung. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der Mieter mit seiner Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der 2-fachen Monatsmiete entspricht.

Bislang war nicht genau geregelt, wann die Kautionsleistung im Einzelnen zu zahlen ist. Gem. § 551 BGB der neuen Fassung ist die Kautionsleistung nach wie in 3 Raten zahlbar. Die 1. Rate muss zu Beginn des Mietverhältnisses gezahlt werden, die weiteren Raten – und das ist neu – werden zusammen mit den weiteren Mietzahlungen fällig. Damit ist genau bestimmt, wann der Mieter zahlen muss, sodass eine Abmahnung oder Mahnung nicht erforderlich ist. Der Mieter gerät – ebenso wie mit Mietzahlungen – ohne Weiteres in Verzug, wenn er die Kautionsraten nicht pünktlich zahlt.

2. Die vielleicht spannendste Regelung des Mietrechtsreformgesetzes findet sich nicht im Mietrecht, d.h. im bürgerlichen Gesetzbuch, sondern in der Zivilprozessordnung. Wir stellen uns folgenden Fall vor:

Der Mieter zahlt 3 Monate lang die Miete nicht. Der Vermieter kündigt daraufhin fristlos das Mietverhältnis und erhebt beim Amtsgericht Räumungsklage. Das Verfahren dauert 6 bis 8 Monate. Auch in dieser Zeit zahlt der Mieter nicht. Er darf sogar solange noch in der Wohnung bleiben, da der Vermieter ihn nicht ohne Weiteres, rausschmeißen darf. Mit jedem Monat, die das Verfahren länger dauert, erhöht sich der Schaden durch die rückständige Miete beim Vermieter.

Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt. Er hat nun eine neue Sicherungsanordnung geschaffen. Gem. § 283 a der ZPO kann das Gericht auf Antrag des Klägers anordnen, dass der Beklagte, hier der

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Mieter, wegen einer Geldforderung Sicherheit zu leisten hat. Dies immer nur dann, wenn eine Klage hohe Aussicht auf Erfolg hat und die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hier wird der Vermieter als Kläger also einen gesonderten Antrag stellen müssen. Die Klage wird beim Zahlungsverzug relativ hohe Aussichten auf Erfolg haben und es wird glaubhaft zu machen sein, dass weiterer Mietausfall droht. Dies wird sich schon daraus ergeben, dass der Mieter die letzten 3 Monate nicht gezahlt hat, wegen derer die Kündigung ausgesprochen worden ist.

Der Mieter muss dann eine Sicherheit stellen und dies binnen einer Frist, die das Gericht bestimmen wird, nachweisen. Befolgt der Mieter diese Sicherungsanordnung nicht, so wird gegen ihn auf Antrag des Klägers ein Ordnungsgeld und für den Fall, dass dies nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft festgesetzt. So soll sicher gestellt werden, dass dem Kläger – dem Vermieter – nicht mit jedem Monat, den der Prozess dauert, weiterer Schaden entsteht.

Wenn der Beklagte, d.h. der Mieter, die Sicherheit nicht stellt, kann gem. dem neuen § 940 a ZPO die Räumung auch im Wege der einstweiligen Verfügung angeordnet werden, sodass der Vermieter relativ schnell die Wohnung geräumt bekommt.

Stellt der Mieter jedoch die Sicherheit, so richtet sich das Schicksal der Sicherheit nach dem Ausgang des Prozesses. Gewinnt der Vermieter, darf er die Sicherheit behalten, verliert er muss er nicht nur die Sicherheit herausgeben, sondern auch etwaigen Schaden dem Mieter ersetzen.

Hier bleibt abzuwarten, wie sich die gerichtliche Praxis darstellt. Es wird abzuwarten sein, welche Anforderungen das Gericht an die „hohen Erfolgsaussichten der Klage“ und an die Interessenabwägung stellt. Möglicherweise kann ich in 1 Jahr, d.h. auf der nächsten Jahreshaupt-versammlung des Vereins hierzu schon Näheres sagen.

3. Greifen wir unseren Fall von oben noch einmal auf und führen ihn weiter:

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Der Vermieter hat nun ein Räumungsurteil erstritten und den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragt. Der Gerichtsvollzieher fordert nun einen relativ hohen Vorschuss, da die Möbel des Mieters abtransportiert und eingelagert werden müssen. Um diese hohen Kosten zu vermeiden, hat sich in der Praxis die sog. „Berliner Räumung“ verbreitet. Sie ist nun in § 585 a BGB aufgenommen worden. Danach kann der Vermieter den Gerichtsvollzieher beauftragen, die Wohnung ohne die Möbel weg zu schaffen und einzulagern, zu räumen. Geräumt wird nur der Mieter. Er wird aus der Wohnung gesetzt. Ggf. wird das Schloss ausgetauscht. Der Vermieter kann nun die beweglichen Sachen jederzeit wegschaffen und sie selbst verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er vernichten. Die wichtigste Änderung kommt nun:

Der Gläubiger hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Einfache Fahrlässigkeit geht damit zulasten des Mieters. So kann der Vermieter möglicherweise selbst die Möbel räumen und sie irgendwo preiswert einlagern, sodass die Kosten für die Zwangsvollstreckung des Räumungsurteils deutlich geringer werden.

4. Auch eine weitere Schwierigkeit, einen Räumungstitel zu vollstrecken, hat der Gesetzgeber erkannt. Es passiert gelegentlich, dass nicht der Mieter, sondern eine andere Person dem Gerichtsvollzieher öffnet und behauptet, er sei Untermieter, er habe Recht zum Besitz, er dürfe in der Wohnung verbleiben. In der Regel war es in der Vergangenheit so, dass der Gerichtsvollzieher nicht räumen konnte, da das Urteil nur gegen den Mieter, nicht aber gegen dritte Personen galt. Hier hat der Gesetzgeber nun eine Möglichkeit geschaffen, einen schnellen Räumungstitel auch gegen andere Personen zu erstreiten. Gem. § 940 a Abs. 2 der ZPO kann durch einstweilige Verfügung die Räumung auch gegen andere Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben. Das gilt natürlich nur für die Fälle, wo Sie als Vermieter von einer etwaigen Untervermietung nichts wissen. Wissen Sie davon, können Sie von vorn herein auch gegen den Untermieter einen Räumungstitel erstreiten.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

V.

Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen

Abschließend – und nun fasse ich mich auch kurz – hat der Gesetzgeber einen besonderen Schutz vor Eigenbedarfskündigungen nach Umwandlung von Mietshäusern in Wohneigentum normiert. Das sog. „Münchener Modell“ hat er ausgeschlossen. Nach diesem Modell ist häufig so verfahren worden, dass eine Personengesellschaft ein Mietshaus mit dem Ziel erworben hat, es in Eigentumswohnungen umzuwandeln, wobei die Mitglieder der Gesellschaft die Wohnungen nutzen wollten. Noch vor der Umwandlung hat die Gesellschaft den Mietern wegen Eigenbedarfs einzelner Gesellschafter gekündigt. So wurde der in § 577 a BGB normierte Schutz ausgehebelt. Dem hat der Gesetzgeber nun einen Riegel vorgeschoben. Er hat einen Absatz eingeführt, nach dem dieses „Münchener Modell“ ausgeschlossen ist.

Es bleibt in der Praxis abzuwarten, ob die Neuerungen den gewünschten Erfolg versprechen. Im nächsten Jahr werde ich Ihnen auf der Mitgliederversammlung Näheres sagen können.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit. Wenn Sie noch Fragen haben, können Sie diese nun gern stellen.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de