

Referentenentwurf [Stand 25. Oktober 2011]

des Bundesministeriums der Justiz

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

(Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)

A. Problem und Ziel

In Deutschland gibt es fast 40 Millionen Wohnungen, davon knapp 24 Millionen Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Bevölkerung befriedigt seinen Wohnbedarf also nicht als selbstnutzender Eigentümer, sondern als Mieter. Dies verdeutlicht den Stellenwert des Mietrechts, sowohl in sozialer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Grundsätzlich hat sich das soziale Mietrecht bewährt: Die Versorgung mit qualitativ gutem Wohnraum zu angemessenen Preisen ist auf Grundlage der überwiegend privat organisierten Wohnungswirtschaft weithin gewährleistet. Das Mietrecht ermöglicht dem Vermieter die angemessene Verwertung seines Eigentums und schafft zugleich soziale Sicherheit für den Mieter. Die überwiegende Mehrzahl der Mietverhältnisse verläuft unproblematisch; im Streitfall bietet die Justiz, insbesondere die Amtsgerichte, effektiven Rechtsschutz. Aber auch ein Recht, das sich grundsätzlich bewährt hat, muss an sich wandelnde gesellschaftliche und wirtschaftliche Verhältnisse angepasst werden.

Zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben im Wohnungsmarkt gehört angesichts knapper Energiereserven und des Klimawandels die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. Vorgaben hierzu enthält das Energiekonzept der Bundesregierung vom Herbst 2010 (Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28. September 2010, BT-Drs. 17/3049). Dieses Energiekonzept erfuhr eine Weiterentwicklung im Rahmen der Energiewende im Frühjahr 2011 („Der Weg zur Energie der Zukunft – sicher, bezahlbar und umweltfreundlich“ – Eckpunktepapier der Bundesregierung zur Energiewende vom 6. Juni 2011). Auch vor diesem Hintergrund genügen die bestehenden Vorschriften im Mietrecht (§§ 554, 559 bis 559b des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) nicht mehr den Anforderungen, die an vermieteten Wohnraum im Hinblick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz gestellt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umlage von Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung durch Dritte (Contracting) in laufenden Mietverhältnissen geregelt werden.

Auch im Hinblick auf Mieter, die ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht nachkommen, wird das bestehende Recht den Erfordernissen eines modernen und effizienten Mietrechts nicht mehr uneingeschränkt gerecht. Dies betrifft insbesondere die Konstellationen, in denen sich einzelne Mieter planmäßig ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen entziehen und insbesondere private Kleinanbieter auf dem Wohnungsmarkt im Einzelfall erheblich schädigen. Fälle dieser Art werden in der Öffentlichkeit auch unter dem Schlagwort „Mietnomadentum“ diskutiert.

Schließlich sind die mietrechtlichen Vorschriften zum Schutz der Mieter bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nach dem „Münchener Modell“, nach dem ein ordentliches Kündigungsrecht bislang auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt werden kann, unzureichend. Hier besteht die Gefahr, dass die angestammte Mieterschaft aus attraktiven Wohngebieten verdrängt wird.

B. Lösung

Das Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird in Kapitel 1a in den §§ 555a bis 555f BGB neu geregelt. Die Vorschriften werden zugleich mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB) abgestimmt. Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der „energetischen Modernisierung“: Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Einsparung von nicht erneuerbarer Primär- oder Endenergie in Bezug auf die Mietsache beitragen. Zugleich wird ein weiterer Tatbestand geregelt, der sonstige Maßnahmen zum Zwecke der Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie ohne unmittelbaren Bezug zur Mietsache oder zum Klimaschutz erfasst. Energetische Modernisierungen führen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung. Dem Einwand einer wirtschaftlichen Härte für den Mieter wegen der zu erwartenden Mieterhöhung wird bei allen Modernisierungstatbeständen nicht mehr bei der Duldung von Modernisierungsmaßnahmen Rechnung getragen, sondern im Mieterhöhungsverfahren. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen werden gesenkt, und zugleich wird klargestellt, welche Rechtsfolgen fehlerhafte Modernisierungsankündigungen für das Mieterhöhungsverfahren haben.

Im Übrigen bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent auf die Miete umgelegt werden können. Diese Erhöhungsgrenze gilt auch für die energetische Modernisierung.

Mit § 556c BGB schafft der Entwurf einen Anspruch zur Umlage von Contracting-Kosten als Betriebskosten auf den Mieter. Voraussetzung ist zum einen eine Effizienzsteigerung bei der Umstellung von der Versorgung in Eigenregie auf die gewerbliche Wärmelieferung, zum anderen die Kostenneutralität der Umstellung für den Mieter aufgrund einer vergleichenden Kostenbetrachtung. Die Regelung gilt für sämtliche Umstellungen in laufenden Mietverhältnissen. Technische Einzelheiten werden in einer neu zu schaffenden Verordnung geregelt, die als Entwurf ebenfalls mitgeteilt wird. Sie enthält auch Bestimmungen zum Wärmeliefervertrag zwischen Wärmelieferant (Contractor) und Vermieter.

Durch eine Hinterlegungsanordnung (§ 302a der Zivilprozessordnung – ZPO) soll der Vermieter davor geschützt werden, dass er durch ein lange andauerndes Hauptsacheverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, wenn der Mieter später nicht mehr in der Lage ist, die monatlich fällig gewordenen, aber einbehaltenen Entgelte zu zahlen. Die Gefahr des Forderungsausfalls durch ein lange andauerndes Hauptsacheverfahren besteht für jeden Gläubiger wiederkehrender Leistungen, weshalb die Hinterlegungsanordnung nicht auf Mietverträge beschränkt ist.

Des Weiteren wird das Räumungsverfahren effizienter und kostengünstiger gestaltet: Die in der Praxis entwickelte sogenannte Berliner Räumung wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Der Vermieter hat künftig die Möglichkeit einer Räumung, die auf die bloße Besitzverschaffung beschränkt ist, als gleichberechtigte Alternative zur sogenannten klassischen Räumung (§ 885a ZPO). Dies erspart dem Vermieter insbesondere den Kostenvorschuss für die hohen Transport- und Lagerkosten des Räumungsguts. Scheitert die Räumungsvollstreckung an einer dritten, dem Vermieter bis dahin unbekanntem Person, die an der Wohnung ein Besitzrecht geltend macht, gegen die sich der Vollstreckungstitel aber nicht richtet, kann ein weiterer Titel gegen diese dritte Person künftig schnell im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes nach § 940a ZPO erlangt werden. Ist eine Räu-

mungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig und befolgt der Mieter eine in diesem Prozess erlassene Hinterlegungsanordnung nicht, kann der Vermieter die Wohnung des Mieters im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes zwangsweise räumen.

Schließlich wird mit § 569 Absatz 2a BGB ein neuer Kündigungsgrund geschaffen, wonach auch bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution – wie bei Verzug mit der Mietzahlung – die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden kann.

Die Reform unterbindet des Weiteren die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem „Münchener Modell“, nach dem ein ordentliches Kündigungsrecht bislang auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt werden kann.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Zusätzliche Haushaltsausgaben sind infolge des Gesetzes nicht zu erwarten.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Änderungen des Mietrechts im Kontext der energetischen Modernisierung (Duldung, Mieterhöhung und Minderungsausschluss) bringen gegenüber dem bislang geltenden Recht keinen erheblichen zusätzlichen Erfüllungsaufwand mit sich.

Die Änderungen des Zivilprozessrechts werden voraussichtlich keinen zusätzlichen Erfüllungsaufwand mit sich bringen. Das Verfahren über die Hinterlegungsanordnung löst keine weitere Gerichtsgebühr aus.

Die Möglichkeit des Vermieters, einen Räumungstitel im Wege der einstweiligen Verfügung zu erlangen, wird erweitert. Darin liegt eine Erleichterung gegenüber der geltenden Rechtslage, die in der Regel die Verfahrenskosten reduziert.

Die Beschränkung der Räumung auf die Besitzverschaffung an dem Mietobjekt führt zu keinem zusätzlichen, sondern zu einem geringeren Erfüllungsaufwand. Die durch die Zwangsäumung verursachten Kosten fallen auch nach dem bestehenden Recht an.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Sofern Unternehmen als Vermieter oder Mieter handeln, gelten die zuvor gemachten Angaben entsprechend.

Erfüllungsaufwand entsteht, wenn der Vermieter von dem neu geschaffenen Anspruch Gebrauch machen möchte, Wärmelieferkosten (Contracting-Kosten) als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Die jährlichen Fallzahlen sowie die anfallenden Kosten sind derzeit nicht abschätzbar. Wirtschaftlich wird dieser Erfüllungsaufwand in die Kalkulation des Wärmelieferpreises einfließen.

Bürokratiekosten aus Informationspflichten entstehen nicht.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht kein Erfüllungsaufwand.

F. Weitere Kosten

Sonstige Kostenbelastungen für die Wirtschaft und Auswirkungen auf das Verbraucherpreisniveau sind nicht zu erwarten.

Referentenentwurf [Stand 25. Oktober 2011] für ein

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

(Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

- Artikel 1 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs
- Artikel 2 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche
- Artikel 3 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes
- Artikel 4 Änderung der Zivilprozessordnung
- Artikel 5 Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung
- Artikel 6 Änderung des Gerichtskostengesetzes
- Artikel 7 Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes
- Artikel 8 Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes
- Artikel 9 Inkrafttreten

Anlage [Gesondert zu erlassen]: Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum (Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung – MietWohn-WärmeLV)

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zum Buch 2 Abschnitt 8 Titel 5 Untertitel 2 Kapitel 1 folgende Angabe eingefügt:

„Kapitel 1a

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“.

2. Nach § 536 Absatz 1 wird folgender Absatz eingefügt:

„(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient.“

3. Dem § 551 Absatz 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den weiteren Mietzahlungen fällig.“

4. § 554 wird aufgehoben.

5. Nach § 555 wird folgendes Kapitel 1a mit den §§ 555a bis 555f eingefügt:

„Kapitel 1a

Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 555a

Erhaltungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555b

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,

6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 555c

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss in wesentlichen Zügen Angaben enthalten über:

1. die Art und den geplanten Umfang der Modernisierungsmaßnahme,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen, um insbesondere über die energetische Qualität von Bauteilen zu informieren.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung berechtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555d

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.

(2) Eine Duldungspflicht nach Absatz 1 besteht nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung einschließlich der künftigen Betriebskosten bleibt bei der Abwägung außer Betracht; sie ist nur im Rahmen des § 559 Absatz 4 zu berücksichtigen.

(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte nach Absatz 2 oder nach § 559 Absatz 4 begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte begründen, nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war und er dem Vermieter die Umstände sowie die Gründe der Verzögerung bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitteilt.

- (4) Absatz 3 ist nicht anzuwenden, wenn
1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c angekündigt hat oder
 2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.
- (5) § 555a Absatz 3 gilt entsprechend.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555e

Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.
- (2) § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555f

Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,
 2. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,
 3. künftige Höhe der Miete.“
6. Nach § 556b wird folgender § 556c eingefügt:

„§ 556c

Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten

- (1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn
1. durch die Umstellung Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird und

2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge zwischen Vermietern und Wärmelieferanten, für den Kostenvergleich nach Absatz 1 Nummer 2 sowie für die Umstellungsankündigung nach Absatz 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

7. § 559 wird wie folgt gefasst:

„§ 559

Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Betriebskosten für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl des Vermieters als auch anderer Mieter in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist,
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, oder
3. der Einwand einer Härte nach § 555d Absatz 3 und 4 nicht zu berücksichtigen ist.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

8. § 559a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „baulichen Maßnahmen“ durch das Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.

bb) In Satz 3 wird das Wort „Maßnahmen“ durch das Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.

- b) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „baulichen Maßnahmen“ durch das Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.
9. § 559b wird wie folgt geändert:
- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
- „§ 555c Absatz 2 gilt entsprechend.“
- b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn
1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c angekündigt hat oder
 2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.“
10. Nach § 569 Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:
- „(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.“
11. § 577a wird wie folgt geändert:
- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:
- „(1a) Absatz 1 ist auch dann anzuwenden, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter
1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder
 2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.
- Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.“
- b) In Absatz 2 werden nach den Wörtern „nach Absatz 1“ die Wörter „oder nach Absatz 1a“ eingefügt.
- c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2a eingefügt:
- „(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet und an einen der Gesellschafter oder Erwerber veräußert, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.“

12. In § 578 Absatz 2 wird die Angabe „§ 554 Abs. 1 bis 4“ durch die Wörter „§ 555a Absatz 1 bis 3, § 555b, § 555c Absatz 1 bis 3, § 555d Absatz 1 bis 5, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f, § 556c Absatz 1 bis 3“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel .. geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 536, 554, 559 bis 559b, 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn

1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] zugegangen ist oder
2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 554 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] begonnen hat.

(2) § 569 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein bis zum [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden.“

Artikel 3

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

In § 22 Absatz 2 Satz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird die Angabe „§ 559 Abs. 1“ durch die Wörter „§ 555b Nummer 1 bis 5“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung der Zivilprozessordnung

Die Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 302 folgende Angabe eingefügt:
„§ 302a Hinterlegungsanordnung“.
2. In der Inhaltübersicht wird nach der Angabe zu § 885 folgende Angabe eingefügt:
„§ 885a Beschränkter Vollstreckungsauftrag“.
3. Nach § 302 wird folgender § 302a eingefügt:

„§ 302a

Hinterlegungsanordnung

(1) Das Gericht des ersten Rechtszugs erlässt auf Antrag des Klägers wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden, eine Hinterlegungsanordnung, soweit

1. die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und
2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich der abzuwägenden Interessen genügt deren Glaubhaftmachung.

Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Hinterlegungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht.

(2) Der Beklagte hat den zu hinterlegenden Betrag jeweils binnen einer Frist von zwei Wochen nach Fälligkeit der Forderung bei der Hinterlegungsstelle im Bezirk des Prozessgerichts zu hinterlegen. Er hat die Hinterlegung dem Prozessgericht unverzüglich anzuzeigen.

(3) Die Kosten der Hinterlegung zählen zu den Kosten der Hauptsache.

(4) Ändern sich die nach Absatz 1 maßgeblichen Verhältnisse wesentlich, so ist die Hinterlegungsanordnung auf Antrag aufzuheben oder abzuändern.

(5) Die Hinterlegungsanordnung tritt außer Kraft, soweit ein Endurteil ergeht, die Klage zurückgenommen wird oder eine anderweitige Regelung wirksam wird. Der hinterlegte Betrag wird entsprechend der Entscheidung in der Hauptsache oder entsprechend der anderweitigen Regelung an die Parteien ausgezahlt. Ist das Urteil nur gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar, ist der hinterlegte Betrag an den Kläger nur gegen Leistung der Sicherheit auszuzahlen. Eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil findet in Höhe des hinterlegten Betrages nicht statt.

(6) Soweit dem Kläger nach der Entscheidung in der Hauptsache oder nach der anderweitigen Regelung ein Anspruch in Höhe des hinterlegten Betrages nicht zu-

steht, hat er den Schaden zu ersetzen, der dem Beklagten durch die Hinterlegung entstanden ist. § 717 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(7) Die Entscheidungen nach dieser Vorschrift ergehen durch kurz zu begründenden Beschluss, der nicht anfechtbar ist.“

4. In § 759 werden die Wörter „eine zu seiner Familie gehörige oder in dieser Familie dienende erwachsene Person“ durch die Wörter „ein erwachsener Familienangehöriger, eine in der Familie beschäftigte Person oder ein erwachsener ständiger Mitbewohner“ ersetzt.

5. In § 760 Satz 2 werden vor dem Punkt am Ende die Wörter: „; dies gilt auch für die nach § 885a Absatz 2 Satz 2 elektronisch gespeicherten Dateien“ eingefügt.

6. § 885 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden die Wörter „oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person“ durch die Wörter „, einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner“ ersetzt.

b) Die Absätze 3 und 4 werden durch die folgenden Absätze 3 bis 5 ersetzt:

„(3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die in Absatz 2 bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.

(4) Fordert der Schuldner die Sachen nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Räumung ab oder fordert er die Sachen ab, ohne die Kosten zu zahlen, veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös; die §§ 806, 814 und 817 gelten entsprechend. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.

(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.“

7. Nach § 885 wird folgender § 885a eingefügt:

„§ 885a

Beschränkter Vollstreckungsauftrag

(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.

(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.

(3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit

vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.

(5) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger auf die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 hin.

(6) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.“

8. § 940a wird wie folgt gefasst:

„§ 940a

Räumung von Wohnraum

(1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.

(2) Liegt gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vor, so darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen Personen angeordnet werden, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an diesen Räumen begründet haben.

(3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Hinterlegungsanordnung (§ 302a) nicht Folge leistet.

(4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.“

Artikel 5

Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung

§ 22 Absatz 8 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 6

Änderung des Gerichtskostengesetzes

In Nummer 1211 der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gerichtskostengesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird nach dem Wort „Urteile“ die Angabe „, eine Entscheidung über einen Antrag auf Erlass einer Hinterlegungsanordnung“ eingefügt.

Artikel 7

Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes

Das Gerichtsvollzieherkostengesetz vom 19. April 2001 (BGBl. I S. 623), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 17 Satz 2 wird die Angabe „713“ durch die Angabe „714“ ersetzt.
2. Die Anlage (Kostenverzeichnis) wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Nummer 240 wird folgende Nummer 241 eingefügt:

Nr.	Gebührentatbestand	Gebührenbetrag
„241	In dem Protokoll sind die beweglichen Sachen zu dokumentieren und der Gerichtsvollzieher bedient sich elektronischer Bildaufzeichnungsmittel (§ 885a Abs. 2 ZPO): Die Gebühr 240 erhöht sich auf.....	85,00 EUR“.

- b) Die bisherigen Nummern 241 und 242 werden die Nummern 242 und 243.
- c) In Nummer 602 werden die Angabe „Nummer 241“ durch die Angabe „Nummer 242“ und die Angabe „Nummer 242“ durch die Angabe „Nummer 243“ ersetzt.
- d) Nummer 700 wird wie folgt gefasst:

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„700	Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten: 1. Ablichtungen und Ausdrücke, a) die auf Antrag angefertigt oder per Telefax übermittelt werden, b) die angefertigt werden, weil der Auftraggeber es unterlassen hat, die erforderliche Zahl von Mehrfertigungen beizufügen: für die ersten 50 Seiten je Seite für jede weitere Seite für Farbkopien oder Farbausdrucke je Seite..... 2. Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien anstelle der in Nummer 1 genannten Ablichtungen und Ausdrücke: je Datei	0,50 EUR 0,15 EUR 2,00 EUR 2,50 EUR“.

(1) Die Höhe der Dokumentenpauschale nach Nummer 1 ist bei Durchführung eines jeden Auftrags und für jeden Kostenschuldner nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 GvKostG gesondert zu berechnen; Gesamtschuldner gelten als ein Schuldner.
(2) § 191a Abs. 1 Satz 2 GVG bleibt unberührt.
(3) Eine Dokumentenpauschale für die erste Ablichtung oder den ersten Ausdruck eines mit eidesstattlicher Versicherung abgegebenen Vermögensverzeichnisses und

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
	der Niederschrift über die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung werden von demjenigen Kostenschuldner nicht erhoben, von dem die Gebühr 260 zu erheben ist.	

e) Nach Nummer 712 wird folgende Nummer 713 eingefügt:

Nr.	Auslagentatbestand	Höhe
„713	Pauschale für die Dokumentation mittels geeigneter elektronischer Bildaufzeichnungsmittel (§ 885a Abs. 2 Satz 2 ZPO) Mit der Pauschale sind insbesondere die Aufwendungen für die elektronische Datenaufbewahrung abgegolten.	5,00 EUR“.

f) Die bisherige Nummer 713 wird Nummer 714.

Artikel 8

Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes

In § 19 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 788), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden nach der Angabe „Sachverständigen,“ die Wörter „die Entscheidung über einen Antrag betreffend eine Hinterlegungsanordnung,“ eingefügt.

Artikel 9

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Anlage [Gesondert zu erlassen]:

Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum (Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung – MietWohn-WärmeLV)

Auf Grund des § 556c Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [Mietrechtsänderungsgesetz] eingefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung:

Abschnitt 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Gegenstand der Verordnung

Gegenstand der Verordnung sind

1. Vorschriften für Wärmelieferverträge, die zwischen Wärmelieferanten und Vermietern bei einer Umstellung im Sinne des § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Versorgung von Mietwohnraum mit Wärme und Warmwasser geschlossen werden, und
2. mietrechtliche Vorschriften für den Kostenvergleich und die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Abschnitt 2

Wärmeliefervertrag

§ 2

Parteien des Wärmeliefervertrags; Schriftform

(1) Parteien eines Wärmeliefervertrags nach § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind der Wärmelieferant und der Vermieter.

(2) Der Wärmeliefervertrag bedarf der Schriftform.

§ 3

Inhalt des Angebots des Wärmelieferanten

Das Angebot des Wärmelieferanten zum Abschluss eines Wärmeliefervertrags muss mindestens enthalten

1. den Wärmelieferpreis, bestehend aus Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr und Arbeitspreis in Euro pro Kilowattstunde, jeweils als Netto- und Bruttobeträge,

2. die voraussichtlichen Wärmelieferkosten für das Mietwohngebäude in Euro pro Jahr, bestehend aus den jährlichen Grundpreiskosten und den jährlichen Arbeitspreiskosten, sowie die der Kostenermittlung für das Mietwohngebäude zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungsmethoden,
3. die für die Preisanpassung maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethoden nach § 4, insbesondere die Zeitpunkte, zu denen eine Anpassung erfolgen soll, die Preisindizes, auf die Bezug genommen werden soll, und die tatsächlichen Anteile der Energie-, Lohn- und Materialkosten, die im Grundpreis und im Arbeitspreis enthalten sind,
4. gegebenenfalls die vom Vermieter vorzuhaltenden Leistungen und die von ihm für Leistungen des Wärmelieferanten zu entrichtenden Entgelte, die vom Grund- und Arbeitspreis nicht abgegolten sind.

§ 4

Preisanpassung

(1) Die Preise des Wärmeliefervertrages können nur entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen erhöht werden, wenn sich Energie-, Lohn- oder Materialkosten ändern. Kostensenkungen sind weiterzugeben.

(2) Die Bezugnahme auf anerkannte Preisindizes zum Nachweis einer Kostenänderung ist zulässig.

(3) Bei einer Preisanpassung ist deren Berechnung nachvollziehbar zu erläutern.

§ 5

Abweichende Vereinbarungen; Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme

(1) Eine von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung im Wärmeliefervertrag ist unwirksam.

(2) Die Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme bleiben unberührt, sofern diese Verordnung keine entgegenstehenden Regelungen enthält.

A b s c h n i t t 3

U m s t e l l u n g d e r W ä r m e v e r s o r g u n g f ü r M i e t w o h n r a u m

§ 6

Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung

(1) Bei dem Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind gegenüberzustellen

1. die Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme und Warmwasser und

2. die Kosten der Wärmelieferung für die Wärmemenge, die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegt.

(2) ^{*)} [Die Betriebskosten nach Absatz 1 Nummer 1 sind auf der Grundlage des Energieverbrauchs oder der eingesetzten Brennstoffmengen der vorangegangenen drei Abrechnungszeiträume zu ermitteln. Hierbei sind die jährlichen Energieverbräuche jeweils um Witterungseinflüsse zu bereinigen. Auf dieser Grundlage ist der durchschnittliche Energieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum zu errechnen. Für diesen durchschnittlichen Energieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum sind die Betriebskosten auf Grundlage der durchschnittlichen Preise des letzten Abrechnungszeitraums zu bestimmen.

(3) Die Kosten der Wärmelieferung nach Absatz 1 Nummer 2 sind wie folgt zu ermitteln: Aus dem durchschnittlichen Energieverbrauch nach Absatz 2 Satz 3 ist anhand des Jahresnutzungsgrades der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage die hieraus bislang erzielte Wärmemenge zu ermitteln. Der Jahresnutzungsgrad kann durch eine Messung oder anhand anerkannter Pauschalwerte bestimmt werden. Für die so ermittelte Wärmemenge sind die Wärmelieferkosten zu ermitteln, indem der Angebotspreis des Wärmelieferanten mit der von ihm verwendeten Preisanpassungsklausel auf den letzten Abrechnungszeitraum gemäß Absatz 2 Satz 4 indexiert wird.]

§ 7

Umstellungsankündigung des Vermieters; Kürzungsrecht des Mieters

(1) Die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs muss spätestens drei Monate vor der Umstellung in Textform erfolgen.

(2) Sie muss folgende Angaben enthalten:

1. die Art der künftigen Wärmelieferung,
2. die energetische Auswirkung der geplanten Umstellung nach § 556c Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
3. den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und nach § 6 dieser Verordnung,
4. den Zeitpunkt der geplanten Umstellung,
5. die im Wärmeliefervertrag vereinbarten Preise und die Regelungen zur Preisanpassung.

(3) Wenn der Vermieter dem Mieter die Umstellung nicht nach den Vorschriften der Absätze 1 und 2 ankündigt, hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser oder der Wärmelieferkosten ab dem Zeitpunkt, zu dem die Ankündigung hätte erfolgen müssen, um 15 Prozent zu kürzen.

(4) Die Kürzung nach Absatz 3 ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, in dem der Vermieter eine Ankündigung nachholt, die den Anforderungen dieser Vorschrift entspricht.

^{*)} Vorläufige Formulierung des Rechenwegs, muss ggf. noch in eine Formel gefasst werden.

§ 8

Abweichende Vereinbarungen

Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

A b s c h n i t t 4

S c h l u s s v o r s c h r i f t e n

§ 9

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am [zeitnah zum Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Rahmenbedingungen der Reform

1. Wohnungswirtschaftliche Hintergründe

Der private Mietwohnungsmarkt spielt in Deutschland traditionell eine wichtige Rolle für die Versorgung mit Wohnraum: Von den insgesamt ca. 40 Millionen Wohnungen sind knapp 24 Millionen Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Bevölkerung befriedigt seinen Wohnbedarf also nicht als selbstnutzender Eigentümer, sondern als Mieter. Der überwiegende Anteil dieser Mietwohnungen, nämlich 61 Prozent oder rund 14,5 Millionen Einheiten, befindet sich im Eigentum privater Kleinanbieter. Diese Wohnungen dienen den Vermietern in vielen Fällen zur Vermögensbildung und Altersvorsorge.

Der Wohnungsbestand in Deutschland ist damit im Unterschied zu vielen anderen Ländern in Europa durch eine kleinteilige Struktur mit einem hohen Anteil an privaten Vermietern gekennzeichnet. Nicht zuletzt diese Struktur trägt zur vergleichsweise hohen Stabilität des deutschen Wohnungsmarktes bei und hat mit dazu geführt, dass es durch die weltweite Finanz- und Immobilienkrise der letzten Jahre in Deutschland nicht zu größeren Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt kam.

2. Energieeinsparung und Klimaschutz

Der weltweite Energiebedarf wird in den kommenden Jahren bei immer knapper werdenden Energiereserven weiter wachsen. Damit gehören Energieeinsparung sowie die Verminderung der CO₂-Emissionen zum Zwecke des Klimaschutzes zu den wichtigsten Zukunftsaufgaben. Der Gebäudebereich – und hier vor allem der Wohngebäudesektor – spielt für Energieeffizienz und Klimaschutz eine Schlüsselrolle: 40 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs und rund 20 Prozent der CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude.

Zugleich bietet dieser Bereich erhebliche Einsparpotentiale, insbesondere im Bestand. Daher sehen das Energiekonzept der Bundesregierung (Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28. September 2010, BT-Drs. 17/3049) und das zugehörige 10-Punkte-Sofortprogramm vor, den Wärmebedarf des Gebäudebestandes nachhaltig zu senken. Bis zum Jahr 2050 soll der Primärenergiebedarf um 80 Prozent vermindert werden, und damit auch die klimaschädlichen Emissionen. Um diese Ziele zu erreichen, ist die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, einschließlich des vermieteten Wohnraums, von zentraler Bedeutung. Auch die Förderung des Wärmeliefer-Contractings ist im 10-Punkte-Sofortprogramm als wichtiges Instrument zur Realisierung der im Mietwohnungsbereich bestehenden Potentiale für Energieeffizienz und Klimaschutz vorgesehen. Am 6. Juni 2011 hat die Bundesregierung ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Energiewende in Deutschland beschlossen, das überwiegend im August 2011 in Kraft getreten ist. Hierdurch haben eine verbesserte Energieeffizienz und der Klimaschutz eine noch größere Bedeutung erlangt.

3. Die Aufgabe des Mietrechts

Angesichts der Struktur des Mietwohnungsmarktes mit der besonderen Rolle der privaten Kleinanbieter einerseits und mit den energie- und klimapolitischen Herausforderungen andererseits hat die Rechtsordnung die Aufgabe, die Rechte und Interessen der Vermieter, der Mieter sowie gesamtgesellschaftliche Interessen miteinander in Einklang zu bringen. Eine der wesentlichen Bedingungen hierfür ist ein ausgewogenes Mietrecht.

Zur energetischen Modernisierung und Energieeffizienz des vermieteten Gebäudebestands kann neben staatlichen Fördermaßnahmen und steuerlichen Vergünstigungen, die als wichtige Anreize insofern im Zentrum der Debatte stehen, auch das Mietrecht einen Beitrag leisten. Es muss die Interessen von Vermietern und Mietern fair austarieren und dabei die Ziele der Ressourcenschonung und des Klimaschutzes zur bestmöglichen Entfaltung bringen. Mieter müssen dabei einerseits etwa vor überzogenen Mieterhöhungen geschützt werden. Andererseits müssen für Vermieter angemessene Bedingungen für die wirtschaftliche Verwertung ihres Eigentums bestehen. Auch darf nicht übersehen werden, dass Energieeinsparmaßnahmen in der Regel mit Einspareffekten für den Mieter einhergehen, der dann von niedrigeren Betriebskosten profitiert, wohingegen die Kosten der Modernisierung zunächst beim Vermieter anfallen. Vor diesem Hintergrund besteht angesichts der aktuellen energie- und klimapolitischen Herausforderungen Anpassungsbedarf im Mietrecht.

Darüber hinaus ist im Blick zu halten, dass private Kleinanbieter als Vermieter insbesondere bei der prozessualen und zwangsvollstreckungsrechtlichen Durchsetzung ihrer Rechte mit praktischen Schwierigkeiten konfrontiert sind, die sich bei professionellen Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht in gleicher Weise stellen. Auch hierauf sollte die Rechtsordnung reagieren, sofern hierdurch die berechtigten Interessen des sozialen Mieterschutzes nicht in Frage gestellt sind. Dies gilt insbesondere für die Bekämpfung des Einmietbetrugs, oft als „Mietnomadentum“ bezeichnet.

II. Die Schwerpunkte der Reform

1. Energetische Modernisierung

Die bestehenden Vorschriften zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter und zur Mieterhöhung bei Modernisierung (§§ 554, 559 bis 559b des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB) werden den Anforderungen nicht immer gerecht, die an vermieteten Wohnraum im Hinblick auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz gestellt werden.

So erscheint etwa der Kreis der vom Mieter zu duldenen Maßnahmen für Energieeffizienz und Klimaschutz zu eng gefasst. Auch sind die Vorschriften zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht hinreichend mit den Vorschriften über das Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung abgestimmt. Die Darlegungsanforderungen an den Vermieter zur Begründung, ob durch eine Modernisierungsmaßnahme insbesondere Energie eingespart wird, erscheinen in Einzelfällen überhöht. Ferner erscheint es geboten, den mieterseitigen Härtefall einwand zu modifizieren: Wirtschaftliche Härtegründe, also insbesondere die erhöhte Miete nach Modernisierung, sollen der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen selbst nicht mehr entgegenstehen. Mit anderen Worten: Insbesondere energiesparende und klimaschützende Modernisierungen soll der Mieter in der Regel dulden müssen, sofern dem nicht persönliche Härtefallgründe entgegenstehen. Wirtschaftlichen Härtefallgründen wird im Ergebnis wie nach bislang geltendem Recht bei der Frage Rechnung getragen, welche Mieterhöhung der Vermieter nach einer Modernisierung durchsetzen kann. Schließlich ist nicht in allen Fällen klar, welche Folgen eine fehlerhafte Modernisierungsankündigung durch den Vermieter hat; auch hier soll die Reform mehr Rechtssicherheit schaffen.

Durch die Reform wird das gesamte Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einem neuen Kapitel 1a in den §§ 555a bis 555f BGB geregelt. Die Vorschriften werden zugleich mit dem Mieterhöhungsrecht nach Modernisierung (§§ 559 bis 559b BGB) abgestimmt.

Größeres Gewicht erhält der neu geschaffene Tatbestand der „energetischen Modernisierung“: Er umfasst alle Maßnahmen, die zur Einsparung von nicht erneuerbarer Primär- oder Endenergie in Bezug auf die Mietsache beitragen. Zugleich wird ein weiterer Tatbe-

stand geschaffen, der sonstige Maßnahmen zum Zwecke der Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder zum Klimaschutz erfasst, jedoch ohne unmittelbaren Bezug zur Mietsache. Energetische Modernisierungen führen für die Dauer von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung in der Bauphase. Wirtschaftliche Härten wegen der zu erwartenden Mieterhöhung werden bei allen Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich im Mieterhöhungsverfahren nach der durchgeführten Modernisierung berücksichtigt.

Die formalen Anforderungen im Rahmen der Begründungspflichten des Vermieters insbesondere bei der Modernisierungsankündigung werden gesenkt. Zur Darlegung der Energieeinsparung soll künftig der Verweis auf anerkannte Pauschalwerte ausreichen - und zwar sowohl bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen als auch im Mieterhöhungsverlangen.

Die Rechtsfolgen fehlerhafter Modernisierungsankündigungen für das Mieterhöhungsverfahren werden klargestellt. Künftig soll in allen Fällen einer unterlassenen oder fehlerhaften Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen die verlängerte Frist für den Eintritt der Mieterhöhung nach § 559b Absatz 2 BGB gelten.

Bei alledem bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Kosten einer Modernisierung wie bisher nach § 559 BGB mit jährlich elf Prozent umgelegt werden können. Diese Erhöhungsgrenze gilt auch für die energetische Modernisierung.

2. Einheitlicher Rechtsrahmen für die Umstellung auf Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch Dritte)

Unter Contracting versteht man die gewerbliche Wärmelieferung für Gebäude durch spezialisierte Unternehmen. Technisch geht es bei vermieteten Wohnungen darum, dass der Contractor im Auftrag des Vermieters für den Betrieb der Heizungsanlage bzw. Warmwasseranlage verantwortlich ist. Es gibt unterschiedliche Modelle des Contracting: Bei dem praktisch wichtigsten Modell finanziert der Contractor den Austausch der meist veralteten Heizkessel gegen eine moderne Neu-Anlage mit höherer Effizienz. Er übernimmt außerdem den Brennstoffeinkauf und die laufende Wartung. Beim Betriebsführungs-Contracting beschränkt sich der Contractor darauf, den Wirkungsgrad der vorhandenen Anlage durch Wartung und Steuerung zu verbessern; auch hier übernimmt er die Beschaffung des Brennstoffs.

Durch die Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen einschließlich der Warmwassererzeugung, durch einen effizienteren Betrieb oder durch den Wechsel der Brennstoffversorgung, etwa die Umstellung auf Fernwärme, sind erhebliche Effizienzsteigerungen bei der Wärmeerzeugung und damit Einsparungen von Energie möglich. Allerdings scheuen viele Gebäudeeigentümer vermieteter Wohngebäude die mit einer Anlagenerneuerung verbundenen Investitionskosten. Da der Mieter in der Regel die Betriebskosten trägt, fehlen oft auch unmittelbare Anreize für den Vermieter, hier tätig zu werden.

Die Umstellung auf eigenständig gewerbliche Wärmelieferung kann vor diesem Hintergrund eine attraktive Alternative zur Eigenversorgung durch den Vermieter sein. Durch sie kann die Modernisierung der Wärmeversorgung im Gebäudebestand erheblich beschleunigt werden, da energetisch wirksame Maßnahmen vorgezogen werden. Daher ist die Erweiterung der Möglichkeiten des Wärmeliefer-Contractings im vermieteten Gebäudebestand im 10-Punkte-Sofortprogramm der Bundesregierung zum Energiekonzept enthalten. Die Bundesregierung hat sich verpflichtet, hierzu bis Ende 2011 einen Gesetzentwurf vorzulegen.

Eine vermietetseitige Umstellung der Wärmeversorgung auf Contracting ohne Zustimmung aller betroffenen Mieter ist nach bislang geltender Rechtslage nicht in allen Fällen rechtssicher möglich. Bei laufenden Mietverhältnissen bestehen je nach Vertragsgestaltung Unsicherheiten, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter von der Ei-

generzeugung der Heizwärme zum Fremdbezug übergehen und dem Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten in Rechnung stellen kann.

Daher sind im Interesse aller Beteiligten klare Rahmenbedingungen erforderlich. Die Umstellung durch den Vermieter soll deshalb einheitlich geregelt werden. Die Regelung des § 556c BGB beschränkt sich auf eine knappe, verständliche Vorschrift zur Umlage der Contracting-Kosten als Betriebskosten. Erforderlich ist zum einen eine Effizienzsteigerung, zum anderen die Kostenneutralität für den Mieter aufgrund einer vergleichenden Kostenbetrachtung. Die Regelung gilt für Umstellungen in laufenden Mietverhältnissen. Beim Neuabschluss von Mietverträgen besteht auch nach Inkrafttreten der Regelung Vertragsfreiheit, sofern Contracting bei Vertragsabschluss bereits praktiziert wird.

Technische Einzelheiten werden in einer neu zu schaffenden Verordnung geregelt. Sie enthält auch Bestimmungen zum Wärmeliefervertrag zwischen Contractor und Vermieter, um insbesondere für die Entscheidung des Vermieters zwischen unterschiedlichen Anbietern eine verlässliche Grundlage zu schaffen. Die Verordnung ist aus rechtstechnischen Gründen gesondert zu erlassen; ihr Entwurf wird in der Anlage zu diesem Gesetzentwurf jedoch mitgeteilt, um so eine fachliche Debatte über das Regelungskonzept zu erleichtern.

3. Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Ist das Mietverhältnis wirksam beendet worden, hat der Vermieter gegen den Mieter einen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache nach § 546 Absatz 1 BGB. Wohnraum ist geräumt, d. h. frei von eingebrachten Sachen, zu übergeben. Für den Vermieter ist es von zentraler Bedeutung, diesen Anspruch zeitnah und kostengünstig durchsetzen zu können. Dies ist nach der derzeitigen Rechtslage nicht ausnahmslos gewährleistet. Vor diesem Hintergrund sind Änderungen im Zwangsvollstreckungsrecht, im Recht der einstweiligen Verfügung und bei den Kündigungsvorschriften angezeigt.

Die Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungswilligkeit des Mieters kann für den Vermieter eine Vielzahl von Problemen und wirtschaftlichen Belastungen nach sich ziehen. Der wirtschaftliche Schaden, der den Vermietern entsteht, ist mitunter erheblich.

Infolge der Dauer des Räumungsprozesses summieren sich häufig erhebliche Zahlungsausfälle. Ist der Mieter zahlungsunfähig, lassen sie sich am Ende nicht mehr realisieren. Das neue Instrument der Hinterlegungsanordnung soll den tatsächlichen Wert des Titels über die bis zum Urteil aufgelaufenen Forderungen sichern. Es mindert den Anreiz, den Zivilprozess als Instrument zu missbrauchen, den Ausgleich einer berechtigten Geldforderung zu verzögern. Vermieter sind davon in besonderer Weise betroffen, weil sie auch dann weiter leistungspflichtig bleiben, wenn der Mieter seine Zahlungspflicht verletzt.

Während die Hinterlegungsanordnung abstrakt für alle Dauerschuldverhältnisse ausgestaltet wird, wird mit der anschließenden Räumungsverfügung ein besonderer Schutz für den Vermieter geschaffen. Ist eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig und befolgt der Mieter eine in diesem Prozess erlassene Hinterlegungsanordnung nicht, kann das Gericht auf Antrag eine Räumungsverfügung gegen Mieter erlassen.

Zu den Mietausfällen treten die nicht geringen Kosten für die Prozessführung. Weitere erhebliche Kosten kommen hinzu, wenn die zwangsweise Räumung der Wohnung durchzuführen ist.

Darüber hinaus können signifikante wirtschaftliche Schäden durch solche Mieter verursacht werden, die das Mietverhältnis bereits in der betrügerischen Absicht begründen, keine Miete zu zahlen, sich aus der Wohnung herausklagen zu lassen und die Wohnung zudem teilweise verwahrlost oder mit Vandalismusschäden zurücklassen. Dieser Perso-

nenkreis wird zumeist unter den Begriff der „Mietnomaden“ gefasst. Von diesem Personenkreis sind insbesondere private Kleinanbieter auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Aber auch jenseits dieser in betrügerischer Absicht tätig werdenden Gruppe von Mietern können sich die wirtschaftlichen Schäden bei nachträglichem Eintritt von Zahlungsunwilligkeit oder Zahlungsunfähigkeit des Mieters für private Vermieter existenzbedrohend auswirken, denn auch dann sind die bei den Vermietern auftretenden wirtschaftlichen Schäden beträchtlich.

Hat der Vermieter gegen den Mieter einen Vollstreckungstitel erwirkt und räumt der Mieter gleichwohl nicht die Wohnung, muss der Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der zwangsweisen Durchsetzung des Räumungstitels beauftragen. Für die Beauftragung dieser Vollstreckungsmaßnahme - Besitzverschaffung an den Räumen nebst Wegschaffung und ggf. Einlagerung der darin befindlichen beweglichen Sachen (§ 885 der Zivilprozessordnung – ZPO) - hat der Vermieter als Gläubiger die zu erwartenden Auslagen in Höhe von unter Umständen mehreren tausend Euro vorzuschießen. Einige private Vermieter können diese erheblichen zusätzlichen Auslagen für die zwangsweise Durchsetzung des Vollstreckungstitels nicht oder nur unter erheblichen Anstrengungen aufbringen.

Hier setzen die Neuregelungen zur Räumungsvollstreckung an. Mit der Einfügung des § 885a ZPO wird dem Gläubiger eine Möglichkeit eröffnet, diese hohen Transport- und Lagerkosten zu vermeiden und damit den Kostenvorschuss für die Vollstreckung ganz erheblich zu reduzieren. Die Regelung stellt die in der Praxis entwickelte sogenannte Berliner Räumung auf eine gesetzliche Grundlage.

Bei der sogenannten Berliner Räumung beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend. Der Bundesgerichtshof (zuletzt NZM 2009, 660, im Anschluss an NJW 2006, 848; 3273) hat diese Beschränkung der Räumungsvollstreckung gebilligt. Das Vermieterpfandrecht habe Vorrang gegenüber der Entfernung der Sachen. Der Gerichtsvollzieher habe die Fragen des materiellen Rechts, die sich aus der Geltendmachung des Vermieterpfandrechts ergeben, im Hinblick auf die in den Räumen befindlichen Gegenstände nicht zu prüfen und zu entscheiden.

Um die für Vermieter mit der „Berliner Räumung“ verbundenen positiven Effekte rechtssicher im Gesetz zu verankern, soll die Möglichkeit einer auf die bloße Besitzverschaffung beschränkten Räumung als gleichberechtigte Alternative zur „klassischen“ Räumung in der Zivilprozessordnung vorgesehen werden (Artikel 4 Nummer 7 - § 885a ZPO). Damit soll Vermietern ermöglicht werden, diejenige Art der Vollstreckung zu wählen, die ihnen nach den Umständen des Einzelfalls optimal erscheint. Der Vermieter kann so vor Erteilung des Vollstreckungsauftrags die Vorteile einer vereinfachten Räumung (Kostensparnis) gegen die Vorteile der „klassischen Räumung“ (Besitzverschaffung an den leeren Räumen und Meidung von Obhuts- und ggf. Schadensersatzpflichten) abwägen. In Fällen insolventer Räumungsschuldner und vermuteter Verwahrlosung der Räume kann die vereinfachte Räumung die schnellste und kostengünstigste Alternative sein. Dagegen ist möglicherweise nach wie vor die „klassische“ Räumung vorzuziehen, wenn z.B. ohnehin von einem solventen Räumungsschuldner auszugehen oder im Einzelfall erheblich wertvolles Räumungsgut zu erwarten ist, für dessen Verwahrung der Gläubiger nicht die Verantwortung übernehmen will. In diesen Fällen kann der Gläubiger auch noch zu diesem Zeitpunkt seinen zuvor auf die Herausgabe beschränkten Vollstreckungsauftrag auf die sogenannte klassische Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher erweitern.

Wird im Räumungstermin durch den Gerichtsvollzieher ein Dritter in der Wohnung angetroffen, der weder im Vollstreckungstitel noch in der Vollstreckungsklausel genannt ist, kann die Räumung der Mietsache in diesem Termin bisher nicht weiter betrieben werden. Diese Rechtslage kann missbraucht werden, um die berechtigte Räumung der Wohnung zu verhindern. In diesen Fällen soll die Räumung durch eine (ergänzende) einstweilige

Verfügung auch gegen diese Personen angeordnet werden können, sofern dem Vermieter die Besitznahme nicht bekannt war. Der Vermieter kann so künftig zeitnah einen (ergänzenden) Räumungstitel beantragen und, wenn das Gericht ihn erlässt, die Vollstreckung schnell abschließen. Diese Regelung eröffnet ohne Abstriche am Rechtsschutz - zuständig für die Entscheidung ist der Richter - ein schnelles und kostensparendes summarisches Erkenntnisverfahren gegen einen Mitbesitzer.

Die Parteien eines Mietvertrags vereinbaren häufig, dass der Mieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten hat. Die Mietsicherheit ist ein wichtiges Instrument, um das Ausfallrisiko des Vermieters zu verringern. Zahlt der Mieter die vereinbarte Kautions nicht oder verspätet, erscheint es gerechtfertigt, diesen Fall ebenso zu behandeln wie den Fall der unterbliebenen oder verspäteten Mietzahlung. Der Gesetzentwurf schafft daher mit dem neuen § 569 Absatz 2a BGB eine Möglichkeit für den Vermieter, das Mietverhältnis ohne vorherige Abmahnung fristlos zu kündigen, wenn der Mieter mit einer vereinbarten Sicherheitsleistung in Höhe von zwei Kaltmieten in Verzug ist.

4. Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnung nach dem „Münchener Modell“

Die Neuregelungen unterbinden die faktische Umgehung des bestehenden Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 577a BGB nach dem sogenannten Münchener Modell. Beim „Münchener Modell“ verzichtet eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Erwerb eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks zunächst auf die Umwandlung in Wohneigentum sowie auf den Verkauf der Wohnungen an die Interessenten. Die nach dem Erwerb ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses, in das die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. die Miteigentümer eingetreten sind, wird mit dem Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter bzw. Miteigentümer begründet. Damit ist die mieterschützende Bestimmung des § 577a Absatz 1 BGB nicht unmittelbar anwendbar. Diese Vorschrift schließt die Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarfs und die Verwertungskündigung in solchen Fällen für drei Jahre aus, in denen Wohneigentum an vermietetem Wohnraum begründet und anschließend veräußert wird.

Die Neuregelungen schließen diese Schutzlücke. Das Schutzinteresse der Mieter ist in den genannten Fällen nämlich mit der in § 577a BGB geregelten Situation vergleichbar: Das Verdrängungsrisiko für den Mieter wird durch die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder eine Miteigentümergeinschaft nach dem Konzept des „Münchener Modells“ in gleicher Weise erhöht wie bei einer unmittelbaren Umwandlung in Wohneigentum. Die Neuregelung beugt auch etwaigen neuen Umgehungstatbeständen vor, indem sie auch Fälle erfasst, in denen statt der Veräußerung der Liegenschaft zunächst eine Belastung derselben gemäß § 567 BGB erfolgt.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (bürgerliches Recht, gerichtliches Verfahren).

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

V. Gleichstellungspolitische Auswirkungen; Nachhaltigkeit

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Grundsätzlich sind Männer und Frauen von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

Die Wirkungen des Vorhabens zielen auf eine nachhaltige Entwicklung, insbesondere weil die durch den Entwurf erleichterte energetische Modernisierung des Wohnungsbestands angesichts knapper Energieressourcen und erforderlicher Klimaschonung eine wichtige Zukunftsaufgabe ist.

VI. Finanzielle Auswirkungen

1. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Zusätzliche Haushaltsausgaben sind infolge des Gesetzes nicht zu erwarten.

2. Erfüllungsaufwand

a. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Änderungen des Mietrechts im Kontext der Modernisierung (Duldung, Mieterhöhung und Minderungsausschluss) bringen gegenüber dem bislang geltenden Recht keinen erheblichen zusätzlichen Erfüllungsaufwand mit sich: Insbesondere die verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme, zum Kündigungsrecht des Mieters sowie zur Erklärung der Mieterhöhung nach Modernisierung entsprechen bislang geltendem Recht. Auch die jetzt kodifizierte Verpflichtung, Erhaltungsmaßnahmen rechtzeitig anzukündigen, entspricht nach allgemeiner Meinung der bislang geltenden Rechtslage. Die neu eingeführte Obliegenheit des Mieters, dem Vermieter Härtegründe innerhalb einer Frist schriftlich mitzuteilen, schafft keinen relevanten Mehraufwand für den Mieter, denn auch nach geltendem Recht tragen die Mieter den Härtefall einwand, sofern er erhoben wird, schon zu Beweis Zwecken in aller Regel schriftlich vor. Mit der nunmehr geregelten Möglichkeit, bei der Modernisierungsankündigung und bei der Mieterhöhung Einsparpotentiale durch Bezugnahmen auf Pauschalwerte darzulegen, wird Erfüllungsaufwand für den Vermieter abgebaut.

Die Änderungen des Zivilprozessrechts werden voraussichtlich keinen zusätzlichen Erfüllungsaufwand mit sich bringen.

Das Verfahren über die Hinterlegungsanordnung löst keine weitere Gerichtsgebühr aus. Zusätzliche Kosten können allein durch die Hinterlegung selbst nach den Hinterlegungsordnungen der Länder entstehen.

Die Möglichkeit des Vermieters, einen Räumungstitel im Wege der einstweiligen Verfügung zu erlangen, wird erweitert. Darin liegt eine Erleichterung gegenüber der geltenden Rechtslage, die in der Regel die Verfahrenskosten reduziert.

Mit der Kodifizierung der sogenannten Berliner Räumung ist gleichfalls kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand verbunden. Die „Berliner Räumung“ ist eine auf die Besitzverschaffung beschränkte Räumung. Sie ist bereits in der Praxis anerkannt und genutzt. Die durch eine Räumung verursachten Kosten fallen auch nach dem bestehenden Recht an. Aufgrund der Beschränkung hat der Vermieter einen geringeren Räumungsvorschuss zu zahlen. Zudem wird es durch die Beschränkung dem Vermieter ermöglicht, durch die Nutzung günstiger Lagermöglichkeiten des Räumungsgutes den Vorschuss für die Einlagerung und ggf. den Transport des Räumungsgutes durch den Gerichtsvollzieher zu vermeiden.

Eine genaue Bezifferung des Aufwandes durch Zwangsräumungen ist nicht möglich. Zahlen dazu liegen nicht vor. Die Zivilgerichtsstatistik differenziert den Geschäftsanfall der

Vollstreckungsgerichte nicht im Hinblick auf Zwangsräumungen. Aus diesem Grund fehlt es auch an der Erfassung von Zwangsräumungen in ihrem beschränkten Modell der „Berliner Räumung“. Eine Erfassung der anfallenden Vollstreckungskosten erfolgt daher ebenfalls nicht. Nach einer nicht-repräsentativen Studie der Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld „Sondergutachten Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau – Mietausfälle durch sogenannte Mietnomaden“ Endbericht (Januar 2011) betragen die Kosten für den Möbeltransport und die Möbeleinlagerung in etwa 94 Prozent eine Höhe bis zu 2 500 Euro, bei weiteren 5 Prozent 2 501 bis 5 000 Euro und in einem weiteren Prozent bis 10 000 Euro.

b. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Sofern Unternehmen als Vermieter oder Mieter auftreten, gelten die zuvor gemachten Angaben entsprechend.

Erfüllungsaufwand entsteht, wenn der Vermieter von dem neu geschaffenen Anspruch Gebrauch machen möchte, Wärmelieferkosten (Contracting-Kosten) als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Hierfür ist eine Umstellungsankündigung erforderlich. Diese Umstellungsankündigung muss insbesondere einen Kostenvergleich enthalten, bei dem die Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme und Warmwasser ermittelt und den Kosten der Wärmelieferung für die Bereitstellung derselben Wärmemenge im Wege des Contracting gegenübergestellt werden.

In der Praxis ist zu erwarten, dass die Entwürfe für die Umstellungsankündigungen, die vom Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter abzugeben sind, sowie die Aufbereitung der Verbrauchsdaten einschließlich der ggf. erforderlichen Messungen von den Wärmelieferanten (Contractoren) übernommen werden. Der Vermieter nämlich wird in der Regel nicht über das entsprechende technische und rechtliche Wissen verfügen. Wirtschaftlich wird dieser Erfüllungsaufwand in die Kalkulation des Wärmelieferpreises einfließen. Die jährlichen Fallzahlen sowie die anfallenden Kosten sind derzeit nicht abschätzbar.

Die Beachtung der sonstigen, für den Wärmeliefervertrag geregelten Pflichten (siehe Verordnungsentwurf) bringt keinen besonderen Erfüllungsaufwand mit sich: Denn hierbei handelt es sich ohnehin um Angaben, die bereits heute in Wärmelieferverträgen enthalten sind, allerdings bislang in sehr unterschiedlicher Art und Weise. Die Regelung wird zu einer Standardisierung führen und damit den Aufwand für die Contracting-Unternehmen eher senken.

Nach der Umstellung auf Contracting entsteht für Vermieter oder Mieter kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand: Die Wärmelieferkosten des Contractors werden in vergleichbarer Weise Bestandteil der Betriebskostenabrechnung wie die Kosten für Brennstoff, Wartung etc. bei der Eigenversorgung.

Bürokratiekosten aus Informationspflichten entstehen nicht.

c. Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht kein besonderer Erfüllungsaufwand.

3. Weitere Kosten

Sonstige Kostenbelastungen für die Wirtschaft und Auswirkungen auf das Preisniveau – insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau – sind nicht zu erwarten.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Im Mietrecht wird im Untertitel 2 (Mietverhältnisse über Wohnraum) ein neues Kapitel 1a über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingefügt. Deshalb ist die amtliche Inhaltsübersicht des BGB anzupassen.

Zu Nummer 2 (§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln)

§ 536 Absatz 1a regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer zusammenhängenden Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit die Beeinträchtigungen aufgrund einer Maßnahme eintreten, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1 dient. Hierdurch sollen energetische Modernisierungen erleichtert werden. Der Minderungsausschluss gilt auch insoweit, als die energetische Modernisierung zugleich der Erhaltung der Mietsache dient, beispielsweise bei einer Wärmedämmung der Fassade mit gleichzeitiger Erneuerung des Außenputzes. Die Befristung des Minderungsausschlusses stellt einen Anreiz für den Vermieter dar, die Baumaßnahme zügig abzuwickeln, und sorgt zudem für einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Mietern und Vermieter.

Sofern eine energetische Modernisierungsmaßnahme mit anderen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, kommt es für die Reichweite des Minderungsausschlusses darauf an, welche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Maßnahmen entfallen. Im Streitfall kann das Gericht die Anteile nach § 287 ZPO schätzen und so bestimmen, welche Beeinträchtigungen zu einer vorübergehenden Minderung führen und welche nicht.

Zu Nummer 3 (§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten)

Ist Sicherheitsleistung in Form einer Barkaution vereinbart, so ist der Mieter nach § 551 Absatz 2 Satz 1 zu drei monatlichen Teilzahlungen berechtigt, deren erste Rate nach Satz 2 zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist. Die Fälligkeit der beiden weiteren Teilzahlungen ist bisher nicht ausdrücklich geregelt. Die Praxis geht davon aus, dass sich mangels abweichender Vereinbarung die Fälligkeit der weiteren Raten nach der Fälligkeit der Miete richtet (etwa Palandt/Weidenkaff, BGB, 70. Auflage 2011, § 551, Rn. 10).

Eine eindeutige Fälligkeitsregelung ist wegen des neuen Kündigungsgrundes nach § 569 Absatz 2a erforderlich. Der neue Satz 3 stellt deshalb klar, dass die weiteren Raten mit den weiteren Mietzahlungen fällig werden. Für Satz 2 bleibt es bei der bisherigen Regelung, dass die erste Rate der Kautionszahlung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist, um dem Vermieter insoweit sein Zurückbehaltungsrecht bei Übergabe der Wohnung zu erhalten. Abweichende Vereinbarungen sind zulässig, allerdings nach § 551 Absatz 4 nicht zum Nachteil des Mieters.

Zu Nummer 4 (§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

§ 554 wird aufgehoben. Das Recht der Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird in einem neuen Kapitel 1a (§§ 555a bis 555f) geregelt. Damit reagiert das Mietrecht zugleich auf die Tatsache, dass die Modernisierung des vermieteten Wohngebäudebestands und insbesondere die energetische Modernisierung eine wachsende Bedeutung erlangt haben.

Es wird davon abgesehen, den bestehenden § 554a (Barrierefreiheit) in § 554 - neu - zu ändern: Zwar wäre dies nach Aufhebung des bisherigen § 554 formal möglich. Die Rechtsanwendung würde damit jedoch - gerade in der Übergangszeit - vor erhebliche

Probleme gestellt. Es erscheint deshalb vorzugswürdig, die bestehende Bezeichnung des § 554a BGB beizubehalten. Im Schrifttum und in der Rechtsprechung kann dann nach Inkrafttreten des neuen Rechts auf den bislang bestehenden § 554 Bezug genommen werden, ohne dass es zu Verwechslungen mit der Vorschrift über die Barrierefreiheit kommt.

Zu Nummer 5 (Kapitel 1a – neu – Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

Das neu eingefügte Kapitel 1a regelt das Recht der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Es behält im Grundsatz die bewährte bisherige Rechtsstruktur in § 554 bei, ordnet die Vorschriften jedoch übersichtlicher als bislang und korrigiert die bisherigen Regelungen dort, wo insbesondere energetische Modernisierungen und klimaschützende Maßnahmen erleichtert werden sollen.

Das Kapitel 1a umfasst sechs Vorschriften: § 555a regelt die Duldung von Erhaltungsmaßnahmen. Die neue Vorschrift zur Legaldefinition von Modernisierungsmaßnahmen ist § 555b. Hieran schließt § 555c an, der Bestimmungen zur Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen enthält. § 555d regelt die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und bestimmt eine Ausschlussfrist zur Geltendmachung von Härtegründen. § 555e gewährt dem Mieter wie bisher ein Sonderkündigungsrecht. Mit § 555f sollen Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestärkt werden.

Zu § 555a – neu – Erhaltungsmaßnahmen

Absatz 1 entspricht § 554 Absatz 1 a.F. Eine Legaldefinition der Erhaltungsmaßnahme wird hinzugefügt, um klarzustellen, dass sowohl Instandhaltungs- als auch Instandsetzungsmaßnahmen unter diesen Begriff fallen. Dies entspricht der bislang geltenden Rechtslage.

Absatz 2 entspricht ebenfalls bislang geltendem Recht, war jedoch nicht ausdrücklich geregelt: Der Vermieter ist verpflichtet, eine Erhaltungsmaßnahme rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie ist nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden. Anders als bei der Modernisierung bedarf es hier keiner besonderen Form oder Frist. Notmaßnahmen, etwa dringende Reparaturen nach Rohrbrüchen, können wie bisher auch ohne vorhergehende Ankündigung durchgeführt werden.

Die Absätze 3 und 4 entsprechen bis auf eine rein sprachliche Anpassung § 554 Absatz 4 und 5 a.F. Der Mieter hat nach Absatz 3 also nach wie vor einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen. Von Absatz 2 und 3 abweichende Vereinbarungen sind nach Absatz 4 unwirksam.

Zu § 555b – neu – Modernisierungsmaßnahmen

Die Vorschrift regelt in Form von Legaldefinitionen die Tatbestände zulässiger Modernisierungsmaßnahmen. Bedeutsam ist insbesondere die neue Bestimmung in Nummer 1, die eine Legaldefinition der energetischen Modernisierung enthält. Die Vorschrift fasst damit zugleich die bislang in § 554 Absatz 2 a.F. und in § 559 Absatz 1 a.F. enthaltenen und nicht völlig deckungsgleichen Tatbestände zusammen.

Nummer 1 definiert die energetische Modernisierung als eine Maßnahme, durch die in Bezug auf die Mietsache nachhaltig Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie eingespart wird. Die Regelung entspricht teilweise bislang geltendem Recht, denn auch nach den §§ 554, 559 a.F. war die Einsparung von Energie ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahme anerkannt. Die Reform stellt darüber hinaus klar, dass sowohl die Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie als auch von Endenergie für die Annahme einer energetischen Modernisierung genügt. Dies war in den Einzelheiten bislang umstritten.

Die Begriffe der End- und Primärenergie entstammen dem Energierecht und sind insbesondere in der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie den zugehörigen technischen Regeln näher umschrieben.

Im Sinne der Regelung in Nummer 1 ist unter Endenergie die Energiemenge zu verstehen, die in einem Gebäude zur Deckung des Energiebedarfs tatsächlich benötigt wird, etwa zur Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser, einschließlich der Verluste, die bei der Erzeugung und Bereitstellung der nutzbaren Energie entstehen, beispielsweise bei der Verbrennung im Heizungskessel und bei der Verteilung der Wärme im Gebäude.

Unter Primärenergie wird allgemein die Energie aus den natürlich vorkommenden Energieformen oder Energiequellen verstanden, so etwa Kohle, Gas, Wind und Sonne. Hierbei kann weiter unterschieden werden zwischen erneuerbaren Energien (gewonnen etwa aus Wind, Sonneneinstrahlung, aber auch aus Biogas oder Holz) und nicht erneuerbaren Energien (Energie aus Öl, Kohle oder Gas). Unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz und der Ressourcenschonung ist insbesondere die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie wünschenswert. Mit Hilfe von Primärenergiefaktoren (vgl. hierzu die Energieeinsparverordnung – EnEV - sowie zugehörige Regelwerke) kann auf Grundlage der durch ein Gebäude benötigten Endenergie der Anteil an hierbei verbrauchter nicht erneuerbarer Primärenergie errechnet werden. Auf diese Weise kann bei einer Modernisierung festgestellt werden, ob beispielsweise durch Umstellung des Brennstoffs der Primärenergieverbrauch bei Nutzung der Mietsache sinkt.

Während eine Einsparung von Endenergie in der Regel mit finanziellen Einspareffekten bei den Bereitstellungskosten einhergeht, ist dies bei einer - aus energie- und umweltpolitischen Gründen ebenfalls wünschenswerten - Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie nicht zwingend der Fall.

Nummer 2 erfasst zum einen Maßnahmen, die zwar wie die unter Nummer 1 genannten Maßnahmen der Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie dienen, bei denen die Einsparung jedoch nicht in Bezug auf die Mietsache erfolgt. Dies ist z.B. der Fall bei einer Fotovoltaikanlage, die auf das Dach eines Mietshauses montiert wird und bei der der erzeugte Strom nicht der Versorgung der Mietsache dient, sondern vom Vermieter gegen Vergütung in das allgemeine Stromnetz einspeist wird. Zum anderen werden Maßnahmen erfasst, die das Klima auf sonstige Weise nachhaltig schützen. Der Tatbestand wird so offen formuliert, dass auch künftige neue Techniken, die dem Klimaschutz dienen, darunter fallen. Anders als die von Nummer 1 erfassten Maßnahmen berechtigen die in Nummer 2 genannten Maßnahmen jedoch nicht zur Mieterhöhung nach § 559 und führen nicht zum Minderungsausschluss nach § 536 Absatz 1a.

Nummer 3 erfasst - wie auch bislang die §§ 554, 559 a.F. - Maßnahmen, die der nachhaltigen Verminderung des Wasserverbrauchs dienen.

Nummer 4 entspricht wörtlich der ersten Alternative in § 559 Absatz 1 a.F.

Nummer 5 entspricht der zweiten Alternative in § 559 Absatz 1 a.F.

Nummer 6 entspricht – abgesehen von einer Klarstellung - weitgehend der vierten Alternative des § 559 Absatz 1 a.F. Nach bisherigem Recht wurde eine Duldungspflicht für derartige Maßnahmen auf § 242 gestützt. Allerdings konnte auch eine Duldungspflicht aus § 242 nur in Folge einer Interessenabwägung hergeleitet werden. Denn auch im Rahmen einer aus Treu und Glauben folgenden Duldungspflicht muss auf die Belange der betroffenen Mieter Rücksicht genommen werden (vgl. BGH, Urteil vom 4. März 2009, VIII ZR 110/08, juris, Rn. 16). Durch die Aufnahme in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen ist auch für solche Maßnahmen künftig grundsätzlich eine Härtefallabwägung nach § 555d durchzuführen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass den Interessen des Vermieters in aller Regel besonderes Gewicht zukommen wird.

Nummer 7 entspricht der dritten Alternative in § 554 Absatz 2 a.F. Wie auch Nummer 2 rechtfertigt diese Maßnahme im Unterschied zu den übrigen Tatbeständen der Vorschrift keine Mieterhöhung wegen Modernisierung nach § 559 Absatz 1. Aus regelungstechnischen Gründen bietet es sich aber an, den Tatbestand - in der Sache unverändert und mit denselben Rechtsfolgen - wie im bislang geltenden Recht bei den Modernisierungsmaßnahmen mitzuregeln.

Zu § 555c – neu – Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Absatz 1 entspricht im Wesentlichen § 554 Absatz 3 Satz 1 a.F. In Satz 1 wird eine Legaldefinition der Modernisierungsankündigung eingeführt, auf die beispielsweise in § 555d Bezug genommen werden kann. Satz 1 regelt darüber hinaus Form und Frist der Modernisierungsankündigung. Beides entspricht nach § 554 Absatz 3 Satz 1 a.F. bislang geltendem Recht. Für die Wahrung der Frist kommt es auf den Zugang der Modernisierungsankündigung beim Mieter an (§ 130). Satz 2 Nummer 1 und Nummer 2 sind im Vergleich zum bislang geltenden Recht inhaltlich weitgehend unverändert. Es wird jedoch mit der Formulierung „in wesentlichen Zügen“ im Normtext verankert, dass an den Inhalt der Modernisierungsankündigung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen. In Nummer 3 ist klargestellt, dass der Vermieter zur Angabe der erhöhten Miete verpflichtet ist, wenn er eine Mieterhöhung nach § 559 verlangen will. Klargestellt wird darüber hinaus, dass die Mitteilung des Erhöhungsbetrags genügt. Zudem hat der Vermieter unabhängig davon, ob eine Mieterhöhung nach § 559 geplant ist, die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen, soweit sich die Betriebskosten durch die Modernisierungsmaßnahme ändern, beispielsweise durch Einbau eines Fahrstuhls in das Gebäude.

Absatz 2 enthält eine ergänzende Regelung zum Inhalt der Modernisierungsankündigung mit folgendem Hintergrund: Nach Absatz 1 Nummer 1 ist über die Art der Modernisierungsmaßnahme zu informieren. Dies beinhaltet bei einer energetischen Modernisierung (§ 555b Nummer 1) sowie ggf. bei einer Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 2 auch die Darlegung, dass die geplante Maßnahme zu einer Energieeinsparung führt. Obwohl eine genaue Bezifferung der Energieeinsparung, etwa in Form einer Wärmebedarfsberechnung, nicht erforderlich ist, ist damit nicht selten ein erheblicher Aufwand verbunden. So verlangt die Rechtsprechung teilweise etwa, beim Einbau wärmedämmender Fenster den Wärmedurchgangskoeffizienten der alten Fenster anzugeben (für ein Duldungsverlangen nach § 554: AG München, Urteil vom 26. April 2010, 424 C 19779/09, juris, Rn. 29). Dieser Wert lässt sich unter Umständen nur mit sachverständiger Hilfe und entsprechenden Kosten ermitteln, etwa dann, wenn es sich um ältere Fenster handelt und keine Unterlagen über deren energetische Beschaffenheit vorhanden sind.

Die Regelung bestimmt deshalb, dass der Vermieter bei einer energetischen Modernisierung auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen kann, um insbesondere über die energetische Qualität von Bauteilen zu informieren und so die Einsparung von Energie darzulegen. Hierzu gehört beispielsweise die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30. Juli 2009. Diesem Regelwerk können Wärmedurchgangskoeffizienten für bestimmte Bauteile entnommen werden, geordnet nach Baualtersklassen. Der Vermieter kann bei der Modernisierungsankündigung auf diese pauschalierten Werte Bezug nehmen. Den Einspareffekt kann er dann beispielsweise durch Vergleich dieses Wertes mit dem Wärmedurchgangskoeffizienten des zu montierenden Bauteils darlegen, der vom Hersteller mitgeteilt wird.

In § 559b Absatz 1 Satz 3 ist geregelt, dass die Bestimmung im Mieterhöhungsverfahren entsprechend gilt. Der Vermieter kann sich also nicht nur im Duldungsverfahren, sondern auch bei der Mieterhöhung auf anerkannte Pauschalwerte beziehen.

Absatz 3 entspricht § 554 Absatz 3 Satz 3 a.F. Hierbei sind die Wörter „die vermieteten Räume“ durch die Wörter „die Mietsache“ ersetzt worden. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden, lediglich der Sprachgebrauch wird vereinheitlicht.

Absatz 4 entspricht § 554 Absatz 5 a.F. Abreden zum Nachteil des Mieters sind also unwirksam.

Zu § 555d – neu – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

§ 555d Absatz 1 bestimmt, dass Modernisierungsmaßnahmen vom Mieter grundsätzlich zu dulden sind. Absatz 2 regelt, unter welchen Voraussetzungen sich der Mieter auf eine nicht zu rechtfertigende Härte berufen und damit den Duldungsanspruch des Vermieters abwehren kann. Absatz 3 schafft eine neue Frist für die Berücksichtigung von Umständen, die eine Härte im Sinne des Absatzes 2 (§ 554 Absatz 2 a.F.) oder des 559 Absatz 4 begründen: Absatz 3 Satz 1 verpflichtet den Mieter, seine Gründe rechtzeitig mitzuteilen, damit der Vermieter sich hierauf einstellen kann und so für die Durchführung des Bauvorhabens Planungssicherheit erhält. Absatz 3 Satz 2 bestimmt die Folgen von unverschuldeten Fristversäumnissen bei der Mitteilung von Härtegründen. Nach Absatz 4 kommt die Fristregelung dem Vermieter jedoch in bestimmten Fällen nicht zugute. Absatz 5 regelt den Aufwendungsersatz. Nach Absatz 6 sind wie im bisherigen Mietmodernisierungsrecht Vereinbarungen unwirksam, die zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Bestimmungen abweichen.

Absatz 1 bestimmt zunächst den Grundsatz: Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme i.S.d. § 555b zu dulden. Nur ausnahmsweise entfällt diese Duldungspflicht nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4.

Absatz 2 enthält die bereits nach geltendem Recht vorgeschriebene Härtefallprüfung.

Die bislang in § 554 Absatz 2 Satz 3 a.F. enthaltenen Abwägungsgründe entfallen im Gesetzestext, um die Norm sprachlich zu straffen. In der Sache sind sie wie bislang bei der gebotenen Abwägung zu berücksichtigen. Neben den Interessen von Mieter, Vermieter und anderen Mietern sind nunmehr auch Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Diese konnten bei der Beurteilung einer nicht zu rechtfertigenden Härte bislang keine Berücksichtigung finden.

Satz 2 bestimmt in Abweichung zur geltenden Rechtslage, dass aus der angekündigten Mieterhöhung resultierende Härten nicht mehr bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht berücksichtigungsfähig sind, sondern erst im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens zum Tragen kommen. Dies führt zu einer Zerteilung der Härtefallprüfung: Wirtschaftlichen Härten wird erst bei der Mieterhöhung Rechnung getragen, während bei der Duldung der Maßnahme die sonstigen, eher personalen Härtegründe zu berücksichtigen sind. Damit erlangt der Vermieter insbesondere bei den besonders wichtigen energetischen Modernisierungen weitgehende Baufreiheit und Planungssicherheit, während zugleich die wirtschaftlichen Interessen des Mieters vollumfänglich gewahrt bleiben. Die Neuregelung gilt allerdings für alle Modernisierungsmaßnahmen, weil ein Sonderregime nur für energetische Modernisierungen nicht praktikabel wäre. Der Vermieter kann nach allgemeinem Prozessrecht jedoch auch Feststellungsklage erheben, um im Streitfall vor Ausführung der Modernisierungsmaßnahme die Zulässigkeit der angekündigten Mieterhöhung notfalls gerichtlich klären zu lassen.

Klargestellt wird auch, dass bei der Abwägung im Mieterhöhungsverfahren künftige Betriebskosten zu beachten sind. Dass auch die Betriebskosten bei der Frage, ob eine wirtschaftliche Härte vorliegt, zu berücksichtigen sind, entspricht der bisherigen Rechtslage (vgl. etwa Soergel/Heintzmann, BGB-Kommentar, 13. Auflage 2007, § 554 Rn. 14).

Nach Absatz 3 Satz 1 obliegt es dem Mieter, nach Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme zu prüfen, ob diese für ihn, einen Familien- oder sonstigen Haushaltsangehö-

rigen eine ungerechtfertigte Härte im Sinne des Absatzes 2 oder des § 559 Absatz 4 darstellt. Die Mitteilungspflicht erstreckt sich hierbei auch auf solche Umstände, die erst im Rahmen der Mieterhöhung Berücksichtigung finden können. So soll der Vermieter Planungssicherheit erhalten und bereits vor Baubeginn beurteilen können, ob die Miete nach Abschluss der Maßnahme nach den §§ 559 ff. erhöht werden kann.

Umstände, die eine Härte begründen, hat der Mieter dem Vermieter form- und fristgerecht mitzuteilen. Hierfür gilt die gleiche Fristdauer wie für die Erklärung der außerordentlichen Kündigung nach § 555e Absatz 1. Dies erscheint zumutbar, denn die Frist beträgt mindestens einen, im günstigsten Fall fast zwei Monate. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang der Mitteilung beim Vermieter maßgeblich (§ 130).

Absatz 3 Satz 2 ordnet die Rechtsfolge eines Fristversäumnisses an: Umstände, die eine Härte im Sinne des § 555d Absatz 2 oder nach § 559 Absatz 4 begründen, sind nach Fristablauf nur noch zu berücksichtigen, wenn der Mieter unverschuldet gehindert war, die Gründe fristgerecht mitzuteilen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Gründe erst nach Ablauf der Frist entstanden sind. Eine Berücksichtigung von nach Fristablauf mitgeteilten Umständen ist aber nur möglich, wenn die Mitteilung bis spätestens zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme erfolgt. Sinn dieser Regelung ist es, bis zum Baubeginn klare Verhältnisse zu schaffen.

Nach Absatz 4 findet die neue Präklusionsvorschrift jedoch in zwei Fällen keine Anwendung: Zum einen muss der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme ordnungsgemäß angekündigt haben. Unterlässt der Vermieter die Ankündigung oder entspricht diese nicht den gesetzlichen Anforderungen, wird eine etwaige Duldungspflicht des Mieters nicht fällig (Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009, Rn. VII 150; Staudinger/Emmerich, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2011, § 554, Rn. 41). In diesen Fällen findet nach Absatz 4 Nummer 1 auch die Ausschlussfrist nach Absatz 3 keine Anwendung. Zum anderen läuft nach Absatz 4 Nummer 2 keine Ausschlussfrist für wirtschaftliche Härtefalleinwände nach § 559 Absatz 4, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt. Denn in beiden Fällen hatte der Mieter keine Möglichkeit, auf Grundlage zutreffender Angaben zu beurteilen, inwieweit die geplante Maßnahme eine unzumutbare Härte für ihn darstellt.

Absatz 5 regelt, dass die Bestimmung über den Aufwendungsersatz bei Erhaltungsmaßnahmen in § 555a Absatz 3 entsprechend anzuwenden ist. Dies entspricht der bislang geltenden Rechtslage, denn die aufgehobene (wortgleiche) Vorschrift über den Aufwendungsersatz in § 554 Absatz 4 a.F. galt bisher sowohl für Erhaltungs- als auch für Modernisierungsmaßnahmen.

Absatz 6 entspricht § 554 Absatz 5 a.F. Eine zum Nachteil des Mieters von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende generelle Vereinbarung ist also unwirksam. Unbenommen bleibt den Vertragsparteien, im Einzelfall abweichende Vereinbarungen zu schließen und damit Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im beiderseitigen Interesse zu regeln (siehe auch § 555f).

Zu § 555e – neu – Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

Die Vorschrift regelt das bereits nach geltender Rechtslage bestehende Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Ankündigung einer Modernisierung.

Absatz 1 enthält das nach bisheriger Rechtslage in § 554 Absatz 3 Satz 2 geregelte Recht des Mieters zur außerordentlichen Kündigung wegen einer bevorstehenden Modernisierungsmaßnahme.

Absatz 2 sieht in Entsprechung zum bislang geltenden § 554 Absatz 3 Satz 3 sowie zu § 555c Absatz 3 eine Ausnahme für Maßnahmen vor, die nur mit einer unerheblichen

Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Die im bislang geltenden § 554 Absatz 3 Satz 3 enthaltenen Wörter „vermieteten Räume“ werden auch hier durch das Wort „Mietsache“ ersetzt, um den Sprachgebrauch zu vereinheitlichen.

Absatz 3 enthält ein Verbot abweichender genereller Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters und knüpft so an die bereits in den §§ 555a bis 555d vorgesehenen gleichlautenden Regelungen an.

Zu § 555f – neu – Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Vorschrift macht insbesondere Vermieter mit wenig Erfahrung in Modernisierungsangelegenheiten darauf aufmerksam, dass es neben dem Verfahren, zunächst eine Duldung zu verlangen und danach ggf. die Miete zu erhöhen, auch die Möglichkeit gibt, all dies nach Abschluss des Mietvertrages im Einzelfall anlassbezogen einvernehmlich zu regeln: Vermieter und Mieter können sich aus Anlass einer bestimmten Maßnahme beispielsweise über die durchzuführenden Arbeiten, den Ablauf des Bauvorhabens und die anschließend zu zahlende Miete verständigen und damit etwaige Konflikte vermeiden.

Bereits nach bislang geltendem Recht sind im konkreten Einzelfall Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen zulässig. Insbesondere professionelle Vermieter machen von diesen Möglichkeiten schon heute erfolgreich Gebrauch. Diese Praxis soll mit der neuen Vorschrift gestärkt werden, denn von sachgerechten Vereinbarungen profitieren sowohl Mieter als auch Vermieter.

Beispielhaft, jedoch nicht abschließend zählt die Vorschrift mögliche Abreden auf. Unberührt bleiben die in den §§ 555a ff. und in den §§ 559 ff. jeweils enthaltenen Verbote, abweichende Regelungen zu Ungunsten des Mieters zu vereinbaren. Diese betreffen jedoch bereits nach bestehender Rechtslage nur generelle Abreden, die im Mietvertrag oder in späteren Ergänzungen des Vertrags getroffen werden und für jeden Fall der Modernisierung gelten sollen (Kossmann, Handbuch der Wohnraummiete, 6. Auflage 2002, § 144, Rn. 3; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009, Rn. VII 183). Vereinbarungen aus Anlass einer konkreten baulichen Maßnahme sind hingegen auch nach bislang geltendem Recht zulässig (Sternel, a. a. O.).

Wie bisher sind auch Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter über mieterfinanzierte Modernisierungen möglich.

Zu Nummer 6 (§ 556c – neu – Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten)

Der neu eingefügte § 556c regelt die wesentlichen Voraussetzungen für eine Umlage von Kosten der gewerblichen Wärmelieferung (Contracting) als Betriebskosten in einem bestehenden Mietverhältnis.

Eine etwaige Duldungspflicht des Mieters hingegen ist nicht Gegenstand der Regelung, eine solche richtet sich allein nach den allgemeinen Vorschriften für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In aller Regel wird es sich bei der Umstellung der Versorgung um Bagatelldmaßnahmen handeln, die nicht angekündigt werden müssen und die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind, wie etwa kurzfristige Arbeiten an der Heizungsanlage im Keller des Gebäudes außerhalb der Heizperiode.

Die Regelung in § 556c gilt nur für Fälle, in denen im Rahmen eines laufenden Mietverhältnisses die Versorgung umgestellt wird. Der Abschluss neuer Mietverträge, bei denen die Mietsache bereits im Wege des Contracting versorgt wird, ist hiervon nicht erfasst. Technische Einzelheiten werden in einer neu zu schaffenden Verordnung geregelt (siehe Entwurf im Anhang).

Die Vorschrift soll zum einen die Umstellung auf Contracting als wichtiges Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz ermöglichen. Zum anderen sollen hierbei die Interessen aller Beteiligten (Vermieter, Mieter, Wärmelieferanten) angemessen berücksichtigt werden. Absatz 1 bestimmt zwei materielle Voraussetzungen für die Kostenumlage. Absatz 2 regelt die Umstellungsankündigung, Absatz 3 enthält die Verordnungsermächtigung. In Absatz 4 wird ein Verbot abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters festgeschrieben.

Absatz 1 stellt zunächst klar, auf welche Fallgestaltungen die Regelung anwendbar sein soll: Es muss sich um einen zum Zeitpunkt der beabsichtigten Umstellung bereits laufenden Mietvertrag handeln, bei dem die Kosten für Wärme und Warmwasser nach § 556 vom Mieter zu tragen sind. In der Praxis ist das regelmäßig der Fall. Möchte der Vermieter sodann die Versorgung von der Eigenversorgung auf die gewerbliche Lieferung von Wärme bzw. Warmwasser durch einen Wärmelieferanten umstellen, so kann er die hierdurch entstehenden Wärmelieferkosten als Betriebskosten vom Mieter verlangen, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

Nach Absatz 1 Nummer 1 muss durch die Umstellung entweder Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden. Diese Formulierung lehnt sich an die Legaldefinition der energetischen Modernisierung in § 555b Nummer 1 an; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Damit ist nicht zwingend erforderlich, dass der Wärmelieferant eine neue Anlage installiert. Ausreichend ist, wenn er durch eine verbesserte Einstellung und Wartung der bisherigen Anlage die eingesetzte Energie nachhaltiger effizienter nutzen kann (sogenanntes Betriebsführungs-Contracting). Die Energieeinsparung muss nachhaltig sein, um eine Umstellung zu rechtfertigen. Lediglich kurzfristig erzielbare Einspareffekte reichen also nicht aus.

In Absatz 1 Nummer 2 wird zum Schutz des Mieters das Erfordernis der Kostenneutralität festgeschrieben. Näheres zu dem nach der Vorschrift durchzuführenden Kostenvergleich regelt die neu zu schaffende Verordnung (siehe Anhang).

Sind die Voraussetzungen des Absatzes 1 für eine Umstellung nicht erfüllt, so fehlt es an einer Rechtsgrundlage für die Umlage der Wärmelieferkosten als Betriebskosten. Erfolgt dennoch eine Umstellung, kann der Vermieter nur die (fiktiv zu berechnenden) bisherigen Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser vom Mieter verlangen, also insbesondere die Brennstoff- und die Wartungskosten, nicht aber sonstige Kosten des Energielieferanten.

Absatz 2 verpflichtet den Vermieter, dem Mieter die Umstellung der Wärmeversorgung drei Monate zuvor anzukündigen. Der Begriff der Umstellungsankündigung wird an dieser Stelle legaldefiniert. Auch hinsichtlich der Umstellungsankündigung bleiben die Einzelheiten einer Regelung in der Verordnung vorbehalten, insbesondere der erforderliche Inhalt und die Folgen einer fehlenden oder fehlerhaften Umstellungsankündigung. Da die Umstellungsankündigung anders als nach Absatz 1 nicht als materielle Umstellungsvoraussetzung konzipiert ist, führen Fehler an dieser Stelle nicht zur Unzulässigkeit der Umstellung und damit der Umlage als Betriebskosten. Die Rechtsfolgen einer fehlerhaften Umstellungsankündigung sind gesondert im Ordnungswege geregelt (siehe Anhang).

Absatz 3 enthält die Verordnungsermächtigung und beschränkt in Satz 1 die Reichweite der Ermächtigung. Zudem wird in Satz 2 dem Ordnungsgeber ein angemessener Ausgleich der beteiligten Interessen aufgegeben. Diese Regelungstechnik ist im Betriebskostenrecht üblich (siehe Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung).

Auch bei der Umstellung auf Contracting soll der Mieter durch ein Abweichungsverbot (Absatz 4) umfassend geschützt werden. Der für Dauerschuldverhältnisse geltende allgemeine Grundsatz, dass mit Inkrafttreten einer Neuregelung diese auch für bereits bestehende Vertragsverhältnisse gilt (vgl. Artikel 171 des Einführungsgesetzes zum Bürger-

lichen Gesetzbuche – EGBGB), findet auch hier Anwendung. Daher führt Absatz 4 dazu, dass Umstellungen auch in Bestandsverträgen ab Inkrafttreten des § 556c nur noch unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig sind. Bereits durchgeführte Umstellungen, etwa auf Grundlage der bisherigen Rechtsprechung, bleiben dagegen unberührt, eine Rückwirkung besteht insoweit nicht.

Zu Nummer 7 (§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen)

Im neu gefassten § 559 ist die Überschrift anzupassen, denn Modernisierungsmaßnahmen sind nunmehr einheitlich in § 555b definiert.

Absatz 1 entspricht inhaltlich im Wesentlichen § 559 Absatz 1 a.F. Nach der einheitlichen Regelung der Modernisierungsmaßnahmen kann auf die Begriffsbestimmungen in § 555b Bezug genommen werden. Ausgenommen von der Erhöhungsmöglichkeit sind zum einen die unter die neu geschaffene Nummer 2 fallenden Maßnahmen. Diese dienen allein klima- und energiepolitischen Zielen und weisen keinen engeren Bezug zur Mietsache auf. Der Mieter hat sie daher im Allgemeininteresse zu dulden, darf jedoch nicht zu ihrer Finanzierung herangezogen werden. Wie nach bisherigem Recht berechtigen auch die unter Nummer 7 fallenden Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums nicht zur Mieterhöhung. Unverändert bleibt die Höhe der zur Mieterhöhung berechtigenden Modernisierungskosten von jährlich elf Prozent.

Absatz 2 regelt, dass Erhaltungskosten von vornherein nicht zu den Modernisierungskosten zu rechnen sind. Sie sind daher durch den Vermieter zu ermitteln und anteilig von den Gesamtkosten abzuziehen, wenn eine Modernisierungsmaßnahme zugleich auch der Erhaltung der Mietsache dient. Die Absetzung von Instandhaltungskosten entspricht der bislang geltenden Rechtslage (vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 2001, III ZR 283/00, juris, Rn. 12; Soergel/Heintzmann, BGB-Kommentar, 13. Auflage 2007, § 559, Rn. 19), war jedoch nicht ausdrücklich im Gesetz geregelt. Die Bestimmung stellt zugleich klar, dass - soweit erforderlich - eine Schätzung genügt. Damit sollen überzogene Anforderungen an die Berechnung des Abzugs vermieden werden, der häufig ohnehin nur im Wege einer Schätzung zu ermitteln ist. Vor dem Hintergrund, dass es sich bereits bei der Modernisierungsmieterhöhung nach Absatz 1 von jährlich elf Prozent der Kosten um eine pauschalierende Vorgehensweise handelt, wäre es nämlich unangemessen, bei der Berechnung des Kostenanteils, der auf die zugleich mit der Modernisierung erledigten Erhaltungsmaßnahmen entfällt, allzu strenge Anforderungen zu stellen.

Absatz 3 entspricht § 559 Absatz 2 a.F.; die Vorschrift wird nur sprachlich an die nunmehr in § 555b legaldefinierten Fallgruppen der Modernisierungsmaßnahmen angeglichen. Auch die Ersetzung des bisherigen Perfekts („Sind Modernisierungsmaßnahmen ... durchgeführt worden“) durch das Präsens hat ausschließlich sprachliche Gründe.

Absatz 4 regelt den zweiten Teil der Härtefallabwägung (siehe auch § 555d): Anders als nach bisherigem Recht wird erst nach Durchführung der Maßnahme gesondert überprüft, ob die Mieterhöhung in wirtschaftlicher Hinsicht auch unter Einbeziehung der zu erwartenden Betriebskosten eine Härte für den Mieter bedeuten würde. In diesem Fall ist der Vermieter zwar zur Modernisierung berechtigt, eine Mieterhöhung ist jedoch ausgeschlossen. Der Abwägungsmaßstab entspricht dem des § 555d Absatz 2 Satz 1. Auch hier sind neben den Interessen von Mieter, Vermieter und anderen Mietern nunmehr auch Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz zu berücksichtigen.

Insbesondere für Mieterhöhungen aufgrund energetischer Modernisierung ist vor folgendem Hintergrund eine besondere Abwägung geboten: Eine energetische Modernisierung nach § 555d Nummer 1 liegt bereits dann vor, wenn die Energieeinsparung nachhaltig ist, also dauerhaft Energie eingespart wird. Ein bestimmter Einsparumfang ist hingegen nicht Voraussetzung. Erst im Rahmen der Härtefallabwägung ist - unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters - auch das objektive Verhältnis zwischen der

Mieterhöhung und den durch die Maßnahme erzielten Vorteilen zu berücksichtigen. Hierbei ist nicht allein auf die finanzielle Ersparnis des Mieters durch die Energieeinsparung, insbesondere von Heizkosten, abzustellen. Denn unter § 555b Nummer 1 fallen auch solche Maßnahmen, die allein auf die Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie abzielen und somit vorrangig dem Klimaschutz und der Ressourcenschonung dienen. Diese Maßnahmen sind nicht zwingend mit einer finanziellen Ersparnis verbunden, sondern können unter Umständen sogar zu Betriebskostensteigerungen führen. Hinsichtlich des Maßstabs für die Abwägung gilt, dass hohe energetische Standards grundsätzlich erwünscht sind und auch zur Mieterhöhung berechtigen sollen. Eine Grenze ist lediglich dort zu ziehen, wo etwa eine für das konkrete Gebäude bzw. für die Mietsache völlig ungeeignete Technik angewandt wird oder wo von einem bereits bestehenden hohen energetischen Standard ausgehend unter Aufwendung hoher Kosten nur geringfügig gesteigerte Einspareffekte erzielt werden können. Möchte der Vermieter z.B. bereits gut isolierende Fenster mit hohen Kosten gegen Fenster mit „optimaler Verglasung“ austauschen, so ist dies zwar vom Mieter zu dulden, nicht aber im Wege der Mieterhöhung zu refinanzieren, sofern sich der Mieter auf den Härtefall einwand beruft. Hinsichtlich anderer, nicht-energetischer Modernisierungen ist bereits nach bislang geltendem Recht anerkannt, dass sogenannte Luxusmodernisierungen schon keine duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen darstellen (so etwa BGH, Urteil vom 20. Juli 2005, VIII ZR 253/04, juris, Rn. 12).

Satz 2 regelt Ausnahmen von der Härtefallabwägung: Eine Berufung auf Härtegründe wegen der steigenden Miete nach Modernisierung ist von vornherein ausgeschlossen, wenn eine der im Gesetz genannten Alternativen vorliegt. Die Herstellung des allgemein üblichen Standards durch die Modernisierung (Nummer 1) schloss auch nach bisherigem Recht (§ 554 Absatz 2 Satz 4 a.F.) die Berufung auf eine wirtschaftliche Härte aufgrund der Mieterhöhung aus. Hauptfall der in Nummer 2 geregelten Alternative (Maßnahmen, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind) sind Modernisierungsmaßnahmen, zu denen der Vermieter rechtlich verpflichtet ist. Eine solche rechtliche Verpflichtung besteht etwa bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Erfüllung sogenannter Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen (insbesondere § 10 EnEV). Auch hier ergab sich das Recht zur vorbehaltlosen Mieterhöhung bereits nach altem Recht aus § 559 Absatz 1 a.F. Nummer 3 stellt klar, dass das Versäumnis der Präklusionsfrist des § 555d Absatz 3 auch im Rahmen des Mieterhöhungsverlangens eine Berücksichtigung von Umständen als Härte ausschließt. Auch hier gilt wegen des Verweises auch auf § 555d Absatz 4, dass die Ausschlussfrist des § 555d Absatz 3 dem Vermieter nur zugute kommt, wenn keine der in § 555d Absatz 4 aufgeführten Konstellationen vorliegt.

Absatz 5 entspricht § 559 Absatz 3 a.F.

Zu Nummer 8 (§ 559a Anrechnung von Drittmitteln)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen, die durch Einfügung der Legaldefinition von „Modernisierungsmaßnahmen“ in § 555b bedingt sind und einen einheitlichen Sprachgebrauch sicherstellen.

Zu Nummer 9 (§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

Die Änderungen des § 559b betreffen zum einen das Recht des Vermieters, sich auch bei der Erläuterung der Mieterhöhung auf anerkannte Pauschalwerte zu berufen. Außerdem werden die Auswirkungen einer unterlassenen oder fehlerhaften Modernisierungsankündigung nach § 555c auf das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung nach § 559 klargestellt.

Die Ergänzung des Absatzes 1 ordnet die entsprechende Anwendung der Darlegungserleichterung für den Vermieter bei der Modernisierungsankündigung nach § 555c Absatz 2

auch auf die Erläuterung der Mieterhöhungserklärung nach § 559b an. Auf die Ausführungen zu § 555c Absatz 2 wird verwiesen.

Absatz 2 Satz 2 regelt neu, wie sich eine unterlassene oder mangelhafte Modernisierungsankündigung auf das Recht des Vermieters zur Mieterhöhung nach § 559 auswirkt. Die bisherige Vorschrift regelte lediglich, dass die unterlassene Mitteilung der Mieterhöhung oder aber ein Überschreiten der angekündigten Mieterhöhung durch die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als zehn Prozent die Mieterhöhung um sechs Monate verschob. Nicht erfasst waren die Folgen sonstiger Mängel der Modernisierungsankündigung bzw. einer komplett unterlassenen Modernisierungsankündigung.

Die Neuregelung erstreckt in Satz 2 Nummer 1 die Rechtsfolge einer um sechs Monate verzögerten Mieterhöhung auf alle Fälle, in denen der Vermieter seiner Ankündigungspflicht nach § 555c nicht oder nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist (vergleiche hierzu auch Urteil des BGH vom 2. März 2011 - VIII ZR 164/10). Darunter fällt auch der bisher in § 559b Absatz 2 Satz 2, 1. Alternative geregelte Fall der fehlenden Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung.

Satz 2 Nummer 2 erfasst den auch bisher schon geregelten Fall, dass die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt. Rein redaktionell wird hierbei die Angabe „10 vom Hundert“ durch „zehn Prozent“ ersetzt. Außerdem wird das Wort „mitgeteilte“ durch „angekündigte“ ersetzt, um den einheitlichen Sprachgebrauch mit § 555c zu wahren.

Zu Nummer 10 (§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Leistung der vereinbarten Mietsicherheit nicht nach, so ist nach geltender Rechtslage nicht zweifelsfrei, ob und unter welchen konkreten Voraussetzungen eine fristlose Kündigung möglich ist. Der Bundesgerichtshof hat in einem Fall der Geschäftsraummiete entschieden, dass der Vermieter bei Nichtzahlung der gesamten Kautions durch den Mieter nach § 543 Absatz 1 Satz 2 BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt ist (BGH, Urteil vom 12. März 2007, XII ZR 36/05, NZM 2007, S. 400). Gemäß § 543 Absatz 3 Satz 1 ist in diesen Fällen eine Abmahnung erforderlich. In der Literatur wird überwiegend davon ausgegangen, dass diese Rechtsprechung auch auf Wohnraummietverhältnisse übertragbar ist, und es wird angenommen, dass bereits ein Verzug mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteigt, für eine fristlose Kündigung ausreicht (Lehmann-Richter/Stützer, GE 2010, S. 892; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Auflage, § 543, Rn. 179; gegen eine fristlose Kündigung aber Palandt/Weidenkaff, BGB, 70. Auflage 2011, § 551, Rn 5). Eine Abmahnung wird in jedem Fall für unverzichtbar gehalten (Schmidt-Futterer/Blank, a.a.O.).

Der neue Absatz 2a gibt dem Vermieter von Wohnraum - über die bestehenden Möglichkeiten hinaus - das Recht zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung, wenn der Mieter mit einem Betrag der Sicherheitsleistung in Verzug kommt, der zwei Kaltmieten erreicht. Damit erhält der Vermieter eine bessere Handhabe gegen einen Vertragspartner, der sich bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen entzieht. Aufgrund der Zielrichtung der Vorschrift betrifft der neue Kündigungsgrund nur den ursprünglichen Anspruch auf Sicherheitsleistung, nicht hingegen etwaige Wiederauffüllungsansprüche.

Satz 1 schafft einen neuen Kündigungstatbestand, der an die fristlose Kündigung wegen Verzugs mit zwei Monatsmieten nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 angelehnt ist. Satz 3 stellt klar, dass eine Abmahnung nicht erforderlich ist, und stellt auch insoweit einen Gleichlauf mit der fristlosen Kündigung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 her (siehe die Regelung in § 543 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3). Satz 4 ordnet die sinngemäße Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 an und stellt somit sicher, dass auch die fristlose Kündigung wegen eines Zahlungsrückstands die Kautions betreffend unwirk-

sam wird, wenn der Vermieter spätestens zwei Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Einer entsprechenden Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 bedarf es nicht, weil die Sicherheit nur einmal gefordert werden kann und weil eine Kündigung wegen unterbliebener bzw. verspäteter Sicherheitsleistung nicht wiederholt werden kann, wenn der Vermieter befriedigt worden ist. Außerdem wird die entsprechende Anwendung des § 543 Absatz 2 Satz 2 angeordnet, wonach die Kündigung dann ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Auch insoweit wird ein Gleichlauf mit der Kündigung wegen Verzugs mit der Mietzahlung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 hergestellt.

Zu Nummer 11 (§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung)

Beruft sich die Gesellschaft, die das Grundstück erworben hat und damit nach § 566 in die Vermieterstellung eingerückt ist, für einen ihrer Gesellschafter auf berechnigte Interessen nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 (insbesondere auf Eigenbedarf), so genügt nach bislang geltender Rechtslage der Eigenbedarf eines Gesellschafters (BGH, Urteil vom 27. Juni 2007, VIII ZR 271/06, WuM 2007, 515, 517). Der Eigenbedarf eines Gesellschafters soll der Gesellschaft bürgerlichen Rechts deshalb zuzurechnen sein, weil es im Ergebnis nicht gerechtfertigt sei, ihre Gesellschafter insoweit schlechterzustellen als die Mitglieder einer einfachen Vermietermehrheit. Mehrere Personen als Vermieter sind nach geltender Rechtslage berechnigt, bei Eigenbedarf eines Vermieters den Mietvertrag zu kündigen. Hieran ändert der neue Absatz 1a nichts. Jedoch ist der Erwerber bzw. sind die Erwerber durch die Neuregelung gehindert, innerhalb der Frist des Absatzes 1 dieses berechnigte Interesse eines Gesellschafters oder Miteigentümers geltend zu machen. Damit löst jede Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder an mehrere Erwerber die Sperrfrist nach Absatz 1 aus. Die Kündigungssperrfrist beginnt mit dem Erwerb, also der Eintragung im Grundbuch. Durch die Verweisung auf § 577a Absatz 1 ist nicht nur die Eigenbedarfskündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2, sondern auch die Verwertungskündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 3 erfasst.

Nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 wird die Sperrfrist auch im Fall der Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht ausgelöst, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen würde (§ 567 Satz 1). Diese Regelung verhindert, dass die mieterschützenden Bestimmungen des § 577a über andere rechtliche Konstruktionen als den Erwerb nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 1 umgangen werden können, beispielsweise durch Bestellung eines Erbbaurechts. Für diese Fälle ordnet § 567 Satz 1 an, dass § 566 entsprechend anzuwenden ist. Damit rückt der Rechtsinhaber, etwa der Nießbrauchsberechnigte, für die Dauer des Bestehens eines solchen dinglichen Rechts in die Vermieterstellung ein. Er ist dadurch grundsätzlich nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 zur Kündigung wegen Eigenbedarfs berechnigt. Auch für diese Fälle gilt nach Absatz 1a Satz 1 Nummer 2 die Sperrfrist nach Absatz 1. Die Sperrfrist beginnt in diesen Fällen mit der Belastung des Grundstücks.

Satz 2 sieht zum einen Ausnahmen von Satz 1 für bestimmte Personengruppen vor. Erwerben mehrere Familienmitglieder oder Personen, die ein und demselben Haushalt angehören, ein bebautes Grundstück zur Selbstnutzung, so soll das Schutzinteresse der betroffenen Mieter hinter dem Interesse der erwerbenden Gesellschaft oder Miteigentümergeinschaft zurückstehen. Dieser Erwerb zum Zwecke der Eigennutzung soll nicht erschwert werden, denn hier besteht aufgrund der engen personalen Bindung ein legitimes Interesse an der zeitnahen Geltendmachung des Eigenbedarfs. Das Begriffspaar der „Familien- und Haushaltsangehörigen“ ist der Regelung in § 573 Absatz 2 Nummer 2 nachgebildet. Bei der Auslegung der Vorschrift kann auf die hierzu ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Zum anderen ist klargestellt, dass Satz 1 mangels Schutzbedürftigkeit des Mieters keine Anwendung finden soll auf Konstellationen, bei denen bereits vor Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

Die Einfügung in Absatz 2 regelt, dass eine Fristverlängerung in Gemeinden oder Gemeindeteilen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auch die nunmehr neu geregelten Fallkonstellationen mit umfasst.

Absatz 2a regelt den Fristenlauf, wenn nach einem Erwerb gemäß Absatz 1a das Objekt in Wohneigentum umgewandelt und das Wohneigentum an denselben Erwerberkreis veräußert wird. Der Anwendungsbereich der Kündigungssperrfrist nach § 577a wird durch Absatz 1a auf die Veräußerung oder die Belastung von vermietetem Wohnraum durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber ausgedehnt. Betreiben diese nachfolgend die Umwandlung in Wohneigentum, könnte es dazu kommen, dass erneut eine Sperrfrist zu laufen beginnt. Ein zweifacher Fristlauf wäre in den Fällen der Veräußerung von Wohneigentum an einen Gesellschafter oder Miteigentümer bzw. Rechteinhaber jedoch nicht angemessen. Der Mieter soll vor dem erhöhten Verdrängungsrisiko bei einer Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder mehrere Erwerber geschützt werden. Dieses Risiko hat sich mit dem Erwerb der mit Mietwohnraum bebauten Liegenschaft oder der Belastung des Wohnraums nach § 567 Absatz 1 bereits verwirklicht und wird durch eine nachfolgende Umwandlung und Veräußerung von Wohneigentum an einen Gesellschafter oder Miteigentümer bzw. Rechteinhaber nicht erhöht. Wird jedoch das Wohneigentum an einen Dritten veräußert, der nicht Gesellschafter oder Miteigentümer bzw. Rechteinhaber ist, soll der gesonderte Schutzzweck des Absatzes 1 greifen. Die Sperrfrist nach Absatz 1 beginnt dann also neu zu laufen.

Zu Nummer 12 (§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung, die auf der Aufhebung des § 554 a.F. beruht. Zudem wird auch der Anwendungsbereich der neu geschaffenen Vorschrift des § 556c zur Umlage von Contractingkosten als Betriebskosten auf das Gewerbemietrecht ausgedehnt. Damit soll insbesondere die einheitliche Umstellung von gemischt genutzten Gebäuden ermöglicht werden. Einer Anwendung auch von § 556c Absatz 4, der Abweichungen zu Lasten des Mieters verbietet, bedarf es hingegen nicht.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB)

Die neu eingefügte Vorschrift des Artikels 229 [§ ...] EGBGB enthält die erforderlichen Übergangsregelungen für die Änderungen des materiellen Mietrechts. Grundsätzlich gilt, dass bei Dauerschuldverhältnissen wie dem der Miete nach Inkrafttreten einer Rechtsänderung das neue Recht auch auf bestehende Schuldverhältnisse anzuwenden ist. Übergangsvorschriften sind also nur insoweit erforderlich, als von diesem Grundsatz abgewichen werden soll. Insoweit besteht Regelungsbedarf für die geänderten Bestimmungen zur Duldung und Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen sowie zum neu geschaffenen Kündigungsrecht wegen Verzugs mit der Leistung der Mietsicherheit.

Absatz 1 regelt, ob auf Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen von Mietverhältnissen, die bis zum Inkrafttreten der Reform entstanden sind, das bislang geltende oder das reformierte Recht anzuwenden ist. Hier sind Regelungen erforderlich, weil die Reform sowohl die Duldung als auch die Mieterhöhung nach Modernisierung teilweise ändert. So könnte es beispielsweise problematisch sein, wenn eine Modernisierung nach altem Recht zu dulden und die Mieterhöhung nach neuem Recht durchzuführen wäre.

Nach Absatz 1 Nummer 1 ist bei Bestands-Mietverhältnissen auf den Zugang der Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 BGB a.F. beim Mieter abzustellen. Erfolgt der Zugang noch unter Geltung des alten Rechts, so ist sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung wegen Modernisierung das bislang geltende Recht maßgeblich. Geht die Modernisierungsankündigung dem Mieter ab Inkrafttreten der Reform zu, so gilt sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung das neue Recht.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, für die nach § 554 Absatz 3 Satz 3 BGB a.F. keine Mitteilung erforderlich ist, kommt es nach Absatz 1 Nummer 2 darauf an, ob der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme noch unter Geltung des alten Rechts begonnen hat. Ist dies der Fall, so richten sich auch hier sowohl die Duldung als auch die Mieterhöhung wegen Modernisierung nach bislang geltendem Recht. Für später ausgeführte Maßnahmen ist das neue Recht anzuwenden.

Eine Übergangsvorschrift für Erhaltungsmaßnahmen (§ 554 Absatz 1 BGB a.F. bzw. § 555a BGB) ist nicht erforderlich, weil die Reform hier keine materielle Rechtsänderung mit sich bringt, sondern nur die Auslegung des bislang geltenden Rechts ausdrücklich regelt.

Absatz 2 bestimmt, dass das neue Kündigungsrecht nach § 569 Absatz 2a BGB wegen Rückstands mit der Leistung der Mietsicherheit auf Mietverhältnisse, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind, nicht anzuwenden ist. Probleme mit der Leistung der Mietsicherheit entstehen in der Regel unmittelbar nach Abschluss eines Vertrags. Es besteht daher kein Bedarf, diese Bestimmung auf Bestands-Verträge anzuwenden.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung. Der bisherige Verweis auf die Regelungen zu den Modernisierungsmaßnahmen in § 559 BGB a.F. wird durch den Verweis auf die konsolidierten Legaldefinitionen in § 555b Nummer 1 bis 5 BGB ersetzt.

Zu Artikel 4 (Änderung der Zivilprozessordnung – ZPO)

Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Da mit § 302a eine neue Vorschrift in die ZPO eingefügt wird, ist auch das amtliche Inhaltsverzeichnis anzupassen.

Zu Nummer 2 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Da mit § 885a eine neue Vorschrift in die ZPO eingefügt wird, ist auch das amtliche Inhaltsverzeichnis anzupassen.

Zu Nummer 3 (§ 302a – neu – Hinterlegungsanordnung)

Befindet sich der Schuldner wiederkehrender Zahlungsverpflichtungen in Verzug, sieht sich der Gläubiger der Gefahr ausgesetzt, dass er durch die Dauer des Hauptsacheverfahrens einen wirtschaftlichen Schaden dadurch erleidet, dass der Schuldner am Ende des Prozesses nicht mehr zahlungsfähig ist. Zivilprozesse werden in Deutschland zwar in der Regel zügig abgeschlossen. Die Verfahren dauern aber oft länger, wenn zur Beantwortung bestimmter Beweisfragen ein Sachverständiger hinzugezogen werden muss. Das kommt insbesondere bei Streitigkeiten über Mängel einer Mietwohnung vor.

Je höher die Erfolgswahrscheinlichkeit der Klage ist und je länger sich zugleich der Entscheidungszeitpunkt hinauszögert, desto stärker wird der Gläubiger belastet. Das geltende Verfahrensrecht bietet zum Ausgleich solcher Belastungen keine überzeugenden Lösungen an. Die verfügbaren prozessualen Instrumente füllen diese Rechtsschutzlücke nicht aus.

Die Hinterlegungsanordnung ergänzt deshalb die Klagen auf wiederkehrende Leistungen nach den §§ 258, 259. Gemäß § 258 kann der Gläubiger wiederkehrender Leistungen, die nicht von einer Gegenleistung abhängen, auch wegen der künftigen Leistungen Klage erheben, die nach dem Urteil fällig werden. Hängt die Leistung von einer Gegenleistung ab, können nach § 259 die zukünftigen Leistungen mit eingeklagt werden, wenn die Sorge

besteht, dass der Schuldner nicht rechtzeitig leisten wird. Das ist insbesondere der Fall, wenn der Schuldner den Anspruch ernsthaft nach Grund oder Höhe bestreitet.

Während die §§ 258, 259 es dem Gläubiger aus Gründen der Prozesswirtschaftlichkeit ermöglichen, sich die noch nicht fälligen Forderungen titulieren zu lassen, sichert die Hinterlegungsanordnung den tatsächlichen Wert des Titels über die bis zum Urteil auflaufenden Forderungen. Gerade in den Situationen des § 259 sind solche Sicherungsmaßnahmen notwendig. Denn in diesen Konstellationen besteht die berechnete Besorgnis, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen wird. Die Hinterlegungsanordnung mindert den Anreiz, den Zivilprozess als Instrument zu missbrauchen, den Ausgleich einer berechtigten Geldforderung zu verzögern. Die Hinterlegungsanordnung ist nach ihrem Zweck auch zulässig, wenn der Kläger die jeweils fällig werdenden Forderungen im Wege der Klagerweiterung geltend macht.

Vermieter sind von solch missbräuchlichem Verhalten in besonderer Weise betroffen, weil sie auch dann weiter leistungspflichtig bleiben, wenn der Mieter seine Zahlungspflicht verletzt. Nach der wirksamen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hat der Vermieter gemäß § 546a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bis zur Rückgabe der Mietsache einen Entschädigungsanspruch in Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Miete. Dieser Anspruch steht als nachwirkende Pflicht aus dem Mietvertrag in einem Gegenseitigkeitsverhältnis zu den nachvertraglichen Pflichten des Vermieters, die bis zum endgültigen Ende des Nutzungsverhältnisses bestehen. Die Hinterlegungsanordnung sichert den Zahlungsanspruch unabhängig von einer konkreten Gefährdung des Vollstreckungserfolges.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 regelt die Voraussetzungen für den Erlass einer Hinterlegungsanordnung. Hinterlegungsfähig sind die geltend gemachten Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit fällig werden. Die Hinterlegungsanordnung umfasst insbesondere alle Ansprüche auf wiederkehrende Zahlungen einschließlich etwaiger Nebenforderungen, soweit keine Sonderregelungen eingreifen. Die Hinterlegungsanordnung ist auf Geldforderungen beschränkt, weil sie den besonderen Belastungen entgegenwirken soll, von denen Zahlungsgläubiger betroffen sind. Diese sind vor allem Liquiditätsschwierigkeiten und das Risiko der Insolvenz am Ende eines längeren Gerichtsverfahrens.

Die Hinterlegungsanordnung kann ausschließlich im Rahmen eines anhängigen Hauptsacheverfahrens beantragt und erlassen werden. Sie kann den gesamten oder nur einen Teil des klageerweiternd geltend gemachten Zahlungsanspruchs erfassen. Erfasst die Hinterlegungsanordnung nur einen Teilbetrag des anhängigen Zahlungsanspruchs, ist sie, anders als das Teilurteil, nicht an abgrenzbare Teile des Streitgegenstandes gebunden und muss wegen ihres vorläufigen Charakters keine Rücksicht auf das Gebot der Widerspruchsfreiheit sowohl zur Schlussentscheidung als auch zur Entscheidung in der Rechtsmittelinstanz nehmen.

Voraussetzung der Hinterlegungsanordnung ist, dass dem Zahlungsanspruch nach dem bisherigen Sach- und Streitstand mit hoher Wahrscheinlichkeit keine berechtigten Einwendungen oder Einreden entgegenstehen. Es gilt der Strengbeweis. Die Hinterlegung darf nicht einfach gegen jeden Schuldner angeordnet werden, der sich mit den Zahlungen aus einem Schuldverhältnis auf wiederkehrende Leistungen im Rückstand befindet. Denn die Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte sind die gesetzlichen Mittel des Schuldners, um seinerseits die ihm gebührende Gegenleistung mit Nachdruck einzufordern.

Die Hinterlegungsanordnung dient dem Schutz des Gläubigers vor Zahlungsausfällen, nimmt dafür aber den Minderungs- und Zurückbehaltungsrechten des Schuldners einen Teil ihrer Wirksamkeit. Die Spannungen zwischen diesen gegenläufigen Interessen müssen zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden. Die Hinterlegung darf deshalb

nur nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger angeordnet werden.

a) Gemäß Nummer 1 muss die Klage hohe Aussicht auf Erfolg haben. Das Gericht trifft insofern nach dem Vortrag der Parteien und eventuellen Beweisergebnissen eine Prognose über den Verfahrensausgang. Dieser Prognose hat das Gericht seine Einschätzung zur Entscheidungserheblichkeit der aufgeworfenen Fragen, zum Maß der verbleibenden Unklarheit und gegebenenfalls zum Beweiswert noch nicht ausgeschöpfter Beweisangebote zugrunde zu legen. Eine hohe Aussicht auf Erfolg besteht, wenn die Klage nach dieser prognostischen Würdigung Erfolg haben wird. Anders als im einstweiligen Rechtsschutz nach den §§ 916 ff. orientiert sich das Verfahren der Hinterlegungsanordnung am Überzeugungsmaßstab des § 286. Damit ist insbesondere die Beweisführung auf die Mittel des Strengbeweises beschränkt.

b) Hat die Klage im Sinne der Nummer 1 hohe Aussicht auf Erfolg, sind nach Nummer 2 die Interessen der Parteien umfassend gegeneinander abzuwägen. Die Parteien haben ihre in die Abwägung einzubeziehenden Belange darzulegen.

Ein besonderer Nachteil für den Kläger ergibt sich nicht allein aus der zu erwartenden Dauer des Verfahrens und dem abstrakten Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Beklagten. Vielmehr muss der Kläger konkret dartun, welche besonderen Nachteile er über einen Ausfall der Forderung hinaus zu erwarten hat. In die Interessenabwägung kann die Höhe des Zahlungsrückstandes und die wirtschaftliche Bedeutung der Forderung für den Kläger einbezogen werden. Auf Seiten des Beklagten kann zu berücksichtigen sein, welche Auswirkung der Verlust an Liquidität für ihn im Einzelfall hat. Schließlich wird auch das bisherige Prozessverhalten der Parteien zu berücksichtigen sein.

Für die Darlegung der in die Interessenabwägung einzustellenden Belange reicht das Beweismaß der Glaubhaftmachung (Satz 2). Das Erfordernis des Strengbeweises für alle Beweisfragen des Hauptsacheverfahrens bleibt unberührt.

Satz 3 nimmt zum Schutz des Mieters geltend gemachte Mieterhöhungsbeträge generell vom sachlichen Geltungsbereich einer Hinterlegungsanordnung aus. Die häufig komplizierten Rechtsfragen einer Mieterhöhung sollen nicht vorab im Rahmen einer Hinterlegungsanordnung entschieden werden.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die Einzelheiten der Hinterlegung. Das Verfahren regeln die Hinterlegungsanordnungen der Länder. Befolgt der Beklagte die Hinterlegungsanordnung nicht, wird diese als vertretbare Handlung nach § 887 vollstreckt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass die Kosten der Hinterlegung Kosten des Hauptsacheverfahrens sind. Das Verfahren über die Hinterlegungsanordnung selbst ist Bestandteil des Hauptsacheverfahrens und gebührenfrei. Die Kosten der Hinterlegung sollen als Kosten der Hauptsache nach den Vorschriften der §§ 91 ff. auf die Parteien verteilt werden.

Zu Absatz 4

Ändern sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse, die dem Erlass einer Hinterlegungsanordnung zugrunde lagen, wesentlich, muss es möglich sein, die Hinterlegungsanordnung auf Antrag aufzuheben. Die für die Hinterlegungsanordnung maßgeblichen Verhältnisse können sich zum Beispiel durch das Ergebnis einer weiteren Beweisaufnahme oder durch weiteren Parteivortrag ändern. Nur wesentliche Änderungen der Verhältnisse begründen ein Rechtsschutzinteresse an einer Abänderung oder Aufhebung der Hinterlegungsanordnung. Eine Änderung ist wesentlich, wenn aufgrund der weiteren Ent-

wicklungen die Hinterlegungsanordnung ganz oder teilweise nicht mehr gerechtfertigt ist. Das ist vor allem der Fall, wenn sich die Prognose über den Verfahrensausgang erheblich ändert.

Zu Absatz 5

Wird die Hinterlegungsanordnung nicht nach Absatz 4 aufgehoben, tritt sie mit dem Erlass des Endurteils, das sich auf ihren Regelungsgegenstand bezieht, außer Kraft. Gleiches gilt für die weiteren Prozesshandlungen, die das Verfahren beenden.

Satz 2 bestimmt, an wen die Hinterlegungsstelle das hinterlegte Geld auszuzahlen hat. Berechtigter gegenüber der Hinterlegungsstelle ist, wem das hinterlegte Geld nach dem Urteil zusteht. Nach Satz 4 hat die Auszahlung des hinterlegten Betrages Vorrang vor der Zwangsvollstreckung aus dem Urteil. Damit soll vor allem eine Doppelbelastung des Beklagten vermieden werden. Dieser sähe sich andernfalls der Gefahr ausgesetzt, dass der Kläger nicht auf den hinterlegten Betrag, sondern auf sein weiteres Vermögen zugreift. Ist das Urteil nur gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar, hat der Kläger die in dem Urteil bestimmte Sicherheit für den von der Hinterlegungsstelle auszuzahlenden Betrag zu leisten. Bei einem ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbaren Urteil ist der Beklagte entsprechend § 711 zur Abwendung befugt.

Die Einzelheiten des Verfahrens regeln die Hinterlegungsordnungen der Länder.

Zu Absatz 6

Der Kläger, der eine Hinterlegungsanordnung erwirkt, übernimmt das Risiko einer abweichenden Endentscheidung in der Hauptsache. Steht ihm nach der instanzabschließenden Entscheidung ein geringerer Betrag zu, hat der Kläger dem Beklagten für die Schadensfolgen einer unberechtigten Hinterlegungsanordnung verschuldensunabhängig einzustehen. Diese Ersatzpflicht dürfte auch geeignet sein, den Kläger davon abzuhalten, für erkennbar unberechtigte Forderungen die Hinterlegungsanordnung zu beantragen.

Der Schadensersatzanspruch nach Absatz 6 entsteht bereits, wenn der Beklagte die jeweiligen Beträge hinterlegt, steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass dem Kläger nach der instanzabschließenden Entscheidung der hinterlegte Betrag nicht in voller Höhe zusteht. Maßgeblich ist ein rein betragsmäßiger Vergleich des hinterlegten Betrages mit dem instanzabschließenden Verfahrensergebnis. Steht dem Kläger danach ein Anspruch zu, jedoch aus einem anderen Grund als bei Erlass der Hinterlegungsanordnung angenommen, so darf dies nicht zu seiner Haftung führen.

Entsprechend § 717 Absatz 2 Satz 2 kann der Beklagte einen Anspruch schon im laufenden Verfahren (etwa im Wege der Widerklage) geltend machen, was eine zeitnähere Entscheidung ermöglicht und ein Folgeverfahren über diesen Anspruch entbehrlich macht.

Bestätigt hingegen die instanzabschließende Endentscheidung die Hinterlegungsanordnung, hat der Beklagte auf den hinterlegten Betrag keine Zinsen zu zahlen. Denn indem der Beklagte aufgrund der gerichtlichen Anordnung einen bestimmten Betrag hinterlegt, ist dieser seinem Vermögen entzogen. Es besteht somit kein Raum, die (Zins-)Vorteile abzuschöpfen, die dem Schuldner im Falle der Nichtleistung typischerweise entstehen.

Zu Absatz 7

Nach Absatz 6 entscheidet das Gericht durch unanfechtbaren Beschluss über die Hinterlegungsanordnung. Wäre der Beschluss anfechtbar, könnte sich das weitere Verfahren verzögern. Dem Sicherungsinteresse des Klägers wäre nicht gedient. Die Unanfechtbarkeit ist auch unter Berücksichtigung der Interessen des Beklagten gerechtfertigt. Zum einen werden seine Interessen schon bei der Entscheidung selbst ausführlich berücksichtigt. Zum anderen handelt es sich nur um eine vorläufige Maßnahme.

Beschlüsse nach § 302a sind kurz zu begründen. Eine kurze Mitteilung der entscheidungserheblichen Erwägungen des Gerichts gibt den Parteien Klarheit über die derzeitige Rechts- und Tatsachenbewertung. Zudem ist die Mitteilung erforderlich, um die Erfolgsaussichten eines Antrages nach Absatz 4 zu beurteilen.

Zu Nummer 4 (§ 759 Zuziehung von Zeugen)

Die Änderung entspricht der in Nummer 6 Buchstabe a vorgesehenen sprachlichen Anpassung des § 885 Absatz 2 an den Wortlaut des § 178 Absatz 1.

Der Kreis derjenigen Personen, die bei Vollstreckungshandlungen des Gerichtsvollziehers in der Wohnung des Schuldners als Zeugen herangezogen werden können, soll im Übrigen auf einen anwesenden erwachsenen ständigen Mitbewohner erweitert werden. Bereits für die Ersatzzustellung (§ 178 Absatz 1 Nummer 1) hat der Gesetzgeber bei der Reform des Zustellungsrechts anerkannt, dass das Merkmal des gemeinsamen Zusammenwohnens ein besonderes Vertrauensverhältnis dokumentiert (vgl. BT-Drs. 14/4554, S. 20). Dieses Vertrauensverhältnis rechtfertigt in vergleichbarer Weise wie bei der Familienzugehörigkeit die Hinzuziehung als Zeuge.

Zu Nummer 5 (§ 760 Akteneinsicht; Aktenabschrift)

Die Änderung ergänzt die Bestimmungen über die Protokolleinsicht um die Einsicht in Bilddateien des Gerichtsvollziehers, die im Räumungsverfahren nach § 885a Absatz 2 Satz 2 von dem Gerichtsvollzieher gefertigt worden sind, sowie um die Erteilung von Ausdrucken hiervon. Die Regelung soll auch greifen, wenn die Akten des Gerichtsvollziehers noch nicht insgesamt elektronisch geführt werden.

Zu Nummer 6 (§ 885 Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen)

Zu Buchstabe a (§ 885 Absatz 2)

Ein erwachsener ständiger Mitbewohner des Schuldners bietet in gleicher Weise wie ein erwachsener Familienangehöriger oder eine in der Familie beschäftigte Person die Gewähr, dass die vom Schuldner in die Räume eingebrachten Gegenstände im Fall seiner Abwesenheit bei der Räumung zuverlässig übernommen werden. Auf die Begründung zu Nummer 4 wird verwiesen. Die Regelung trägt der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung. In Fällen sogenannter Wohngemeinschaften ist es dem Gerichtsvollzieher künftig möglich, einem zur Übernahme der Gegenstände bereiten volljährigen Mitbewohner die bewegliche Habe des Räumungsschuldners zu übergeben oder zur Verfügung zu stellen.

Zu Buchstabe b (§ 885 Absatz 3 bis 5)

Zu § 885 Absatz 3

Satz 1 knüpft an den bisherigen § 885 Absatz 3 Satz 1 an. Die Regelung stellt darüber hinaus klar, dass vom Gerichtsvollzieher der Abtransport und die Einlagerung der Habseligkeiten des Schuldners nicht nur dann durchgeführt werden kann, wenn dieser oder eine der bezeichneten Personen beim Räumungstermin abwesend ist, sondern auch dann, wenn die Übernahme verweigert wird. Bereits aufgrund der geltenden Rechtslage wird davon ausgegangen, dass es der Abwesenheit des Schuldners gleichsteht, wenn zwar eine der in Absatz 2 genannten Personen anwesend ist, diese sich aber weigert, die Sachen entgegenzunehmen (vgl. OLG Hamburg, NJW 1966, 2319; OLG Karlsruhe, DGVZ 1974, 114, 115; LG Essen, DGVZ 1974, 118; Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 17 zu § 885; Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 15 zu § 885).

Zudem wird der Begriff des Pfandlokals durch den für die Verwahrung der Sachen geeigneteren Begriff der Pfandkammer ersetzt.

Mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die „in Absatz 2 bezeichneten Sachen“ wird klargestellt, dass nur solche Gegenstände in die Verwahrung zu nehmen sind, die nicht als Zubehör oder in sonstiger Weise gleichzeitig Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, z.B. wegen einer Geldforderung (titulierte Mietrückstände, Kosten etc.). Vom Gerichtsvollzieher nach § 803 Absatz 1 parallel zur Räumung gepfändete bewegliche Sachen hat er gemäß § 808 Absatz 1 in Besitz zu nehmen.

Der neue Satz 2 der Vorschrift stellt klar, dass bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, unverzüglich vernichtet werden sollen. Hierbei ist vom offensichtlichen Fehlen eines Interesses an der Aufbewahrung nur unter engen Voraussetzungen auszugehen. Ein offensichtliches Fehlen eines Interesses an der Aufbewahrung kann bei gewöhnlichem Abfall und Unrat angenommen werden; sie sollen nicht in die Verwahrung gebracht, sondern der Verwertung oder der Beseitigung unter Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zugeführt werden. Die Entsorgung von Müll oder Unrat ist in der Praxis vielfach üblich und gilt schon bisher als ordnungsgemäßes Vorgehen bei dem Verfahren zur Sonderung und Verwahrung der in der unbeweglichen Sache befindlichen Gegenstände (OLG Karlsruhe, DGVZ 1974, 114, 115; LG Berlin, DGVZ 1980, 154; LG Bochum, DGVZ 1968, 86; Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 18 zu § 885; Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 14 zu § 885; Stein/Jonas-Brehm, ZPO, Rn. 33 zu § 885); dies wird nun gesetzlich fixiert. Die Bestimmung sieht vor, dass diese Sachen vernichtet werden sollen. Hierdurch wird dem Gerichtsvollzieher die Möglichkeit eröffnet, in Ausnahmefällen von der Vernichtung abzusehen. Von einer Vernichtung wird insbesondere abzusehen sein, wenn der Schuldner sein Interesse daran, die Sachen ausgehändigt zu bekommen, im Vorfeld der Räumung substantiiert dargelegt hat. Nicht unverzüglich zu vernichten sind demgegenüber wertlose oder im gegenwärtigen Zustand nicht (mehr) gebrauchsfähige Sachen, deren weitere Verwendung durch den Schuldner bei Betrachtung durch einen objektiven Dritten nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Diese Sachen sind im Zweifel in die Verwahrung zu nehmen, es sei denn, es bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Schuldner sie nicht mehr behalten will. Dies ergibt sich auch aus dem Regelungsgehalt des § 885 Absatz 5 (bisher: § 885 Absatz 3 Satz 2 ZPO), der die Herausgabe unverwertbarer Sachen regelt, deren Nutzung gleichwohl für den Schuldner weiterhin von Interesse sein kann.

Demgegenüber ist die unmittelbare Beseitigung durch den Gerichtsvollzieher in solchen Fällen nicht vom Vollstreckungsauftrag umfasst, die eine aufwändige und kostenintensive Entsorgung von sehr großen Mengen Mülls, die auf dem herauszugebenden Grundstück gelagert sind, oder von Altlasten erforderlich machen. Ein zivilrechtlicher Beseitigungsanspruch, der in einer über die Herausgabeverpflichtung hinausgehenden eigenständigen Handlungspflicht des Schuldners besteht, ist nach den Bestimmungen der §§ 887 und 888 durchzusetzen (BGH, DGVZ 2003, 88; 2004, 88; 2005, 70).

Zu § 885 Absatz 4

Satz 1 knüpft an den bisherigen § 885 Absatz 4 Satz 1 an.

Die Regelung stellt zum einen klar, dass die Liquidation des Verwahrsguts künftig ohne weiteres in entsprechender Anwendung der Bestimmungen über die Pfandversteigerung, insbesondere die Versteigerung im Internet, erfolgen kann. Dies wird durch die Formulierung „veräußert“ (statt „verkauft“) und die Inbezugnahme der Vorschriften über die Pfandversteigerung ausdrücklich gesetzlich geregelt.

Das bisher geltende Recht enthält keine Regelung darüber, nach welchen Vorschriften die Verwertung der beweglichen Sachen zu erfolgen hat. Mit der Regelung wird die bisher streitige Frage, nach welchen Vorschriften die Verwertung im Sinne des § 885 Absatz 4 Satz 1 erfolgt, gesetzlich geklärt. Auf der Grundlage des bisher geltenden Rechts wurde teilweise vertreten, die Verwertung könne im Wege des Selbsthilfeverkaufs nach den §§ 383 ff. BGB erfolgen (so Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 16 zu § 885; wohl auch

Stein/Jonas-Brehm, ZPO, Rn. 42 zu § 885; a.A. Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 25 zu § 885), teilweise wurden auch die Vorschriften über die öffentliche Versteigerung (so Musielak-Lackmann, ZPO, Rn. 16 zu § 885; Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 25 zu § 885; MüKo-Gruber, ZPO, Rn. 46 zu § 885) in Bezug genommen. Als weitere Möglichkeit wurde die freihändige Veräußerung nach § 825 ZPO (Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 25 zu § 885; wohl auch MüKo-Gruber, ZPO, Rn. 46 zu § 885) erörtert. Gegen eine Veräußerung nach den Vorschriften über die Pfandverwertung wurde auf der Grundlage des bisher geltenden Rechts eingewandt, dass es nicht um die Versteigerung gepfändeter Sachen gehe (Musiellak-Lackmann, ZPO, Rn. 16 zu § 885). Die Vorschrift regelt nunmehr ausdrücklich, dass die Veräußerung unter entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Pfandverwertung zu erfolgen hat. Dadurch wird die Liquidation des Räumungsguts freilich nicht zur echten Pfandverwertung. Wie im geltenden Recht sind verwahrte Sachen (sofern sie nicht zugleich wegen einer Geldforderung für den Gläubiger gepfändet sind) nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung. Vollstreckungsschutzbestimmungen (§ 803 Absatz 2, §§ 811, 812, 813a, 813b, 816, 817a) greifen grundsätzlich nicht ein. Jedoch hat der Gerichtsvollzieher zu berücksichtigen, dass die mit der Verfügung über das nicht abgeholte Eigentum verbundene Beendigung der kostenträchtigen Verwahrung vorrangig den Belangen des Schuldners selbst dient. Er hat daher Härten, z.B. eine Veräußerung während eines Krankenhausaufenthalts des Schuldners, möglichst zu vermeiden (Zöller-Stöber, ZPO, Rn. 28 f. zu § 885).

Der für die Pfandverwertung vorgesehene Gewährleistungsausschluss soll für die hoheitliche Liquidation von Räumungsgut entsprechend anwendbar sein, um Haftungsrisiken für die öffentliche Hand bei der Veräußerung zu begrenzen.

Zum anderen sieht die Regelung eine moderate Verkürzung der Frist, binnen derer der Schuldner die Sachen abfordern muss, von zwei Monaten auf einen Monat vor. Die Verkürzung dient der Harmonisierung mit dem neu eingefügten § 885a Absatz 4 Satz 1 ZPO.

Satz 2 entspricht dem geltenden § 885 Absatz 4 Satz 2.

Zu § 885 Absatz 5

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 885 Absatz 3 Satz 2. Durch die Einfügung der klarstellenden Formulierung „jederzeit“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass der Schuldner die Herausgabe noch bis zum endgültigen Abschluss der Veräußerung oder Vernichtung des Verwahrguts zu den üblichen Geschäftszeiten des Gerichtsvollziehers verlangen kann.

Zu Nummer 7 (§ 885a – neu – Beschränkter Vollstreckungsauftrag)

Der neu eingefügte § 885a enthält Bestimmungen, mit denen die Praxis der sogenannten Berliner Räumung auf eine gesetzliche Grundlage gestellt werden soll. Bei der „Berliner Räumung“ beschränkt der Gläubiger seinen Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend.

Die Vorschriften über das Vermieterpfandrecht (§ 562 BGB) bleiben durch diese Bestimmungen über die Beschränkung des Vollstreckungsauftrages unberührt. Macht der Gläubiger sein Vermieterpfandrecht im Hinblick auf bewegliche Sachen in der Wohnung des Schuldners geltend, kann er im Hinblick auf die Verwahrung und den Verkauf dieser Sachen unverändert nach den Vorschriften über das Pfandrecht an beweglichen Sachen (§§ 1204 ff.; § 1257 BGB) vorgehen.

Absatz 1 sieht vor, dass der Vollstreckungsauftrag des Gläubigers auf die Besitzverschaffung an den Räumen beschränkt werden kann. Abweichend von der Konstruktion der „Berliner Räumung“ setzt die vereinfachte Räumung nicht voraus, dass der Gläubiger sein Vermieterpfandrecht an den in die Räume eingebrachten Gegenständen des Schuldners

ausübt. Damit beschränken sich die Regelungen in der ZPO auf die zwangsweise Durchsetzung des Herausgabeverlangens. Kommt es zwischen den Parteien zum Streit, etwa über den Umfang einer Herausgabeverpflichtung des Vermieters, so ist dieser nicht vor Ort vom Gerichtsvollzieher sondern von den hierfür zuständigen ordentlichen Gerichten zu entscheiden (Zöller, a.a.O., § 885 Rn. 20 m.w.N.).

Absatz 2 regelt das Vorgehen des Gerichtsvollziehers bei der Durchführung des Vollstreckungstermins.

Der Gerichtsvollzieher ist nach Satz 1 dazu verpflichtet, die vorgefundenen Sachen zu dokumentieren. Hierdurch soll im Streitfall die Beweisführung über den Bestand und Zustand der vom Schuldner in die Räume eingebrachten beweglichen Sachen erleichtert werden. Die Dokumentation soll im Rahmen des ohnehin über die Vornahme der Vollstreckungshandlung zu fertigenden Protokolls erfolgen (§ 762 ZPO i.V.m. § 180 Nummer 6 Satz 3 der Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher –GVGA). Die dem Gerichtsvollzieher anvertraute Tatsachenfeststellung muss nicht die Anforderungen an eine vollständige Inventarisierung erfüllen. Sie hat lediglich einen zuverlässigen Überblick über den zur Zeit der Räumung vorhandenen wesentlichen Bestand und Zustand der beweglichen Sachen des Schuldners zu bieten.

Der Gerichtsvollzieher kann nach Satz 2 bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen. Insbesondere bei umfangreichen Räumungen soll so ermöglicht werden, dass der Gerichtsvollzieher durch digitale Fotografie schnell und ohne großen Aufwand die wesentlichen Tatsachen über Bestand und Zustand der vom Schuldner in die Räume eingebrachten Gegenstände sichert. Bei weniger aufwändigen Dokumentationen mag dagegen die Herstellung analoger Bildaufzeichnungen vorzugswürdig sein. Es steht hierbei im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichtsvollziehers zu entscheiden, ob und ggf. in welcher Form – analog oder digital – die Herstellung von Bildaufzeichnungen sachgerecht ist. Das Protokoll einschließlich der Bilder ist in den Büroräumen des Gerichtsvollziehers unter Verwendung geeigneter, den üblichen Standards der Datensicherheit und des Datenschutzes entsprechender elektronischer Speichermedien zu verwahren.

Die Parteien haben unter den Voraussetzungen des § 760 Anspruch auf Erteilung einer Abschrift des Protokolls. Die Einsicht in das vom Gerichtsvollzieher verwahrte Protokoll, das die entsprechenden Bildaufzeichnungen umfasst, soll durch (kostenpflichtige) Erteilung von Ausdrucken oder durch Übermittlung von Dateikopien ermöglicht werden (Artikel 4 Nummer 5; Artikel 7 Nummer 2).

Das Gerichtsvollzieherprotokoll ist öffentliche Urkunde im Sinne der §§ 415 ff. und begründet vollen Beweis seines Inhalts. Die von dem Gerichtsvollzieher gefertigten Bilder, die zum Bestandteil der Urkunde gemacht worden sind, gewährleisten, dass das Gericht sich im Prozess einen Eindruck von dem Bestand und Zustand der vom Schuldner in die Räume eingebrachten Gegenstände verschaffen kann. Für das Gericht sind die Bilddateien im Rahmen des Augenscheinbeweises (§ 371) verwertbar.

Die Absätze 3 und 4 regeln das weitere Verfahren zur Aufbewahrung und Verwertung der im Vollstreckungstermin vorgefundenen beweglichen Gegenstände. Der sachgerechte Umgang mit den in der Wohnung befindlichen Sachen ist bei der Beschränkung der Vollstreckung auf die Herausgabe der unbeweglichen Sache von erheblicher praktischer Bedeutung. Der Bundesgerichtshof hat darauf verwiesen, dass der Vermieter nach Geltendmachung des Vermieterpfandrechts die in der Wohnung verbliebenen Sachen gemäß den §§ 1215, 1257 BGB zu verwahren hat (BGH, NJW 2006, 848, Rn. 15). Die bisherige Rechtslage sieht indes kein Verfahren für die Aufbewahrung und Verwertung der beweglichen Sachen vor. Teilweise wird die entsprechende Anwendung des § 885 Absatz 4 – der die Aufbewahrung und Verwertung durch den Gerichtsvollzieher bei der sogenannten klassischen Räumung regelt – erwogen, indes im Hinblick auf die spezifische Funktion

des Gerichtsvollziehers verneint (Flatow, NZM 2009, Nr. 16, V; wohl auch Scholz, ZMR 2010, 1, 3). Die Vorschrift knüpft an die Regelungen des neu gefassten § 885 Absatz 3 und Absatz 4 an, trägt bei der konkreten Ausgestaltung aber den Besonderheiten der Beschränkung des Vollstreckungsauftrages auf die Herausgabe der Wohnung Rechnung.

Absatz 3 bestimmt, wie mit den in der Wohnung vorgefundenen beweglichen Sachen unmittelbar im Anschluss an die Vollstreckungsmaßnahme weiter zu verfahren ist.

Satz 1 eröffnet dem Gläubiger die Befugnis, die beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, sofort im Anschluss an die Durchführung der Herausgabevollstreckung aus der Wohnung zu entfernen und an einem anderen Ort – etwa in Keller- oder anderen privaten Lagerräumen – zu verwahren. Hierdurch wird dem Gläubiger z.B. die Möglichkeit eröffnet, die Wohnung unmittelbar im Anschluss an die Vollstreckungsmaßnahme wieder in einen Zustand zu versetzen, in dem sie erneut zur Vermietung angeboten werden kann. Das Wegschaffen der beweglichen Sachen ist indes – anders als bei der „klassischen Räumung“ durch den Gerichtsvollzieher – nicht obligatorisch. Kommt eine kurzfristige erneute Vermietung nicht in Betracht oder erscheint es dem Gläubiger aus anderen Erwägungen vorzugswürdig, die beweglichen Sachen zunächst nicht wegzuschaffen, kann er sie ohne weiteres zunächst in der Wohnung belassen.

Satz 2 regelt, dass bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, jederzeit vernichtet werden können. Die Vorschrift ist an § 885 Absatz 3 Satz 2 angelehnt. Im Hinblick auf die Voraussetzungen für das offensichtliche Fehlen eines Interesses an der Aufbewahrung wird auf die Begründung zu § 885 Absatz 3 Satz 2 verwiesen. Auch die Vernichtung dieser Sachen ist für den Gläubiger – wie das Wegschaffen der Sachen aus der Wohnung gemäß Satz 1 – nicht verpflichtend. Es bleibt vielmehr dem Gläubiger überlassen, unter Abwägung der Vor- und Nachteile zu entscheiden, ob diese Sachen unmittelbar im Anschluss an die Durchführung der Herausgabevollstreckung aus der Wohnung geschafft und vernichtet werden sollen oder zunächst in der Wohnung verbleiben sollen.

Satz 3 bestimmt, dass der Gläubiger im Hinblick auf die Sonderung und Vernichtung sowie das Wegschaffen und Verwahren der vorgefundenen beweglichen Sachen nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Das geltende Recht sieht keine besonderen Haftungsregelungen für die spezielle Situation nach Durchführung eines beschränkten Vollstreckungsauftrages vor. Der Vermieter kann sich daher bei Verschlechterung des zurückgelassenen Hausrats des Mieters unter Umständen Schadensersatzpflichten nach den allgemeinen materiell-rechtlichen Haftungsvorschriften ausgesetzt sehen (Scholz, ZMR 2010, 1, 3; Flatow, NZM 2009, Nr. 16, V-VI; Both, GE 2007, 192, 198).

Die allgemeinen materiell-rechtlichen Haftungsregelungen werden indes nicht der besonderen Situation nach Durchführung eines beschränkten Vollstreckungsauftrages hinreichend gerecht. Die Regelung sieht daher eine moderate Haftungsminderung zugunsten des Vermieters vor. Gleichzeitig bleiben die schutzwürdigen Interessen des Mieters hinreichend gewahrt. Die Vorschrift ist an § 300 BGB angelehnt. § 300 BGB sieht eine Haftungsminderung für den Fall vor, dass die Erfüllung eines Schuldverhältnisses dadurch verzögert wird, dass derjenige, dem die Leistung geschuldet wird, seinen erforderlichen Mitwirkungspflichten nicht nachkommt. Dieser Rechtsgedanke ist auf die besondere Situation nach Durchführung eines beschränkten Vollstreckungsauftrages übertragbar. Der Mieter ist zunächst mit der Zustellung des Räumungstitels verpflichtet worden, dem Vermieter die Wohnung unverzüglich geräumt herauszugeben. Mit der - nach Erteilung des Vollstreckungsauftrages an den Gerichtsvollzieher - zugestellten Mitteilung über den Vollstreckungstermin (§ 181 Nummer 2 GVGA) ist dem Mieter zudem konkret mitgeteilt worden, bis zu welchem Termin eine Räumung der Mietsache durch den Mieter zu erfolgen hat, wenn die Durchsetzung der Herausgabe der Wohnung durch staatlichen Zwang vermieden werden soll. Lässt der Mieter diese wiederholten staatlichen Anweisungen zur Räumung der Wohnung ungenutzt verstreichen, erscheint es sachgerecht, dieses den

Voraussetzungen für den Annahmeverzug (§§ 294 ff. BGB) gleichzustellen. Gleichzeitig bleiben die Schadensersatzansprüche des Mieters bei grob fahrlässig oder vorsätzlich unsachgemäßem Vorgehen des Vermieters im Hinblick auf die Sonderung, Vernichtung, das Wegschaffen und Verwahren gewahrt. Die Haftungsminderung erfasst zudem nur diese Maßnahmen. Die Haftung für die Verletzung anderer Pflichten bleibt unvermindert. Insbesondere findet die Haftungsminderung keine Anwendung auf die Voraussetzungen und die Durchführung des Selbsthilfeverkaufs gemäß § 885a Absatz 4.

Absatz 4 regelt das weitere Verfahren zur Aufbewahrung und Liquidierung der vorgefundenen beweglichen Sachen.

Satz 1 bestimmt die Voraussetzungen für die Verwertung der bei der Vollstreckung vorgefundenen beweglichen Sachen. Der Gläubiger hat die beweglichen Sachen einen Monat zu verwahren. Werden sie binnen dieser Frist nicht abgefordert, kann er sie verwerten.

Satz 2 regelt, nach welchen Vorschriften die Verwertung der beweglichen Sachen zu erfolgen hat. Aufgrund der bisher geltenden Rechtslage ist nicht hinreichend deutlich, ob und gegebenenfalls nach welchen Vorschriften die Liquidierung der beweglichen Sachen erfolgen kann. Auch im Hinblick auf diese Gegenstände wird sowohl eine Verwertung im Wege der öffentlichen Versteigerung als auch im Wege des Selbsthilfeverkaufs (§ 383 BGB) erwogen (vgl. Monjé, GE 2006, 150, 155 ff.). Die Regelung bestimmt, dass die Verwertung durch den Gläubiger in solchen Fällen in entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Hinterlegung, Versteigerung und den Verkauf gemäß den §§ 372 ff. BGB zu erfolgen hat. Da es sich bei den in der Wohnung zurückgelassenen Gegenständen häufig um nicht hinterlegungsfähige Sachen handeln dürfte, wird vorrangig eine öffentliche Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher oder eine sonst dazu befugte Person nach § 383 BGB in Betracht kommen. Einzelvorschriften des Buchs 2 Abschnitt 4 Titel 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Hinterlegung sind von der Anwendung ausgenommen, soweit aufgrund der Besonderheiten der vorausgegangenen Vollstreckungsmaßnahme abweichende Regelungen geboten sind. Dies betrifft insbesondere die Regelungen über die Kosten sowie die Notwendigkeit der Androhung der Versteigerung.

Satz 3 sieht vor, dass abweichend von § 384 BGB keine Androhung der Versteigerung stattfindet. Ein weiterer Verfahrensschritt vor der Durchführung der Versteigerung erscheint zur Wahrung der Interessen des Schuldners aufgrund der mit der vorangegangenen Durchführung des Erkenntnisverfahrens sowie der anschließenden Durchführung von Vollstreckungsmaßnahmen verbundenen erheblichen Warnfunktion nicht mehr geboten.

Satz 4 bestimmt, dass die Sachen, die nicht verwertet werden können, vernichtet werden sollen. Die Vorschrift ist § 885 Absatz 4 Satz 2 nachgebildet. Wie dort erfordert die Vernichtung nicht, dass zunächst ein erfolgloser Verwertungsversuch unternommen wurde (vgl. Zöller-Stöber, ZPO, § 885, Rn. 26). Das gilt insbesondere dann, wenn die Unverwertbarkeit bereits vor einem Verwertungsversuch zutage liegt. Von der Vernichtung auszunehmen sind – wie bei § 885 Absatz 4 Satz 2 – persönliche Papiere, wie z.B. Familienurkunden, Zeugnisse, Alben oder Geschäftsunterlagen.

Absatz 5 bestimmt, dass der Gerichtsvollzieher den Gläubiger mit der Mitteilung des Räumungstermins auf die Vorschriften über die ordnungsgemäße Sonderung, Verwahrung und Liquidierung hinzuweisen hat. Der Hinweis dient dazu, insbesondere private Vermieter in die Lage zu versetzen, im unmittelbaren Anschluss an die Vollstreckungsmaßnahme sachgerecht über das weitere Vorgehen im Hinblick auf die vorgefundenen beweglichen Sachen entscheiden zu können.

Absatz 6 regelt, dass die im Rahmen der Sonderung, Vernichtung, Lagerung und Verwertung anfallenden Kosten als Kosten der Zwangsvollstreckung gelten. Sie fallen gemäß § 788 Absatz 1 Satz 1 dem Schuldner zur Last. Hierdurch wird dem Gläubiger eine Beitreibung der angefallenen Kosten mit dem zur Zwangsvollstreckung stehenden Anspruch

in der Hauptsache ermöglicht. Eines gesonderten Vollstreckungstitels, dem ein weiteres Erkenntnisverfahren vorauszugehen hätte, bedarf es - anders als bei der Hinterlegung und Versteigerung ohne vorausgegangene Vollstreckungsmaßnahmen (§§ 381, 386 BGB) - nicht.

Zu Nummer 8 (§ 940a Räumung von Wohnraum)

Zu Absatz 1

Die bisherige Vorschrift wird Absatz 1.

Zu Absatz 2

Eine Räumungsvollstreckung erfolgt gemäß § 885 in der Form, dass der Schuldner „aus dem Besitz zu setzen und der Gläubiger in den Besitz einzuweisen ist“. Bevor die Vollstreckung betrieben werden kann, muss daher nach dem in § 750 verankerten Grundsatz, dass die Zwangsvollstreckung nur gegen denjenigen betrieben werden darf, der im Vollstreckungstitel oder in der Vollstreckungsklausel genannt ist, ein vollstreckbarer Titel gegen alle Mitbesitzer vorliegen.

Eine Einschränkung dieses Grundsatzes ist nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung mit Blick auf Artikel 13 des Grundgesetzes bedenklich, da jede Räumungsvollstreckung das Grundrecht des Mitbesitzers auf Unverletzlichkeit der Wohnung berührt. Daher erscheint es problematisch, die Räumung auch gegen nicht im Räumungstitel genannte Mitbesitzer zuzulassen. Die Alternative, einen „wohnungsbezogenen“ Räumungstitel vorzusehen, widerspricht den Grundsätzen des deutschen Vollstreckungsrechts.

Nach früher herrschender Meinung wurde Familienangehörigen, nichtehelichen Lebensgefährten und Untermietern kein (Mit-)Besitz an Räumlichkeiten zugestanden, wenn diese Personen nicht selbst (Haupt-)Mietvertragspartei waren (Stein-Jonas/Brehm, 22. Aufl., § 885 ZPO, Rn. 9). Bei einem Räumungsrechtsstreit und der nachfolgenden Vollstreckung wusste der Vermieter, gegen wen er seinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe gerichtlich geltend machen und die Räumungsvollstreckung betreiben musste, nämlich gegen seinen Mieter.

Nach heutiger Rechtsprechung ist (Mit-)Besitzer der Wohnung nicht nur derjenige, der den Mietvertrag abgeschlossen hat, sondern jeder Dritte, der (Mit-)Besitz an der Wohnung oder Teilen davon begründet hat. Darunter fällt z.B. auch der in der Mietwohnung lebende Ehegatte des Mieters, der selbst nicht Mietvertragspartei ist (BGHZ 159, 383). Ebenso der nichteheliche Lebensgefährte des Mieters, Untermieter (BGH, MDR 2004, 53 = NJW-RR 2003, 1450) oder sonstige nicht nur vorübergehend in die Wohnung aufgenommene Dritte wie zum Beispiel Angehörige des Mieters (mit Nachweisen aus Literatur und Rechtsprechung: Münchener Kommentar/Gruber, ZPO, 3. Aufl., § 885 Rn. 15 ff.; Zöller/Stöber, ZPO, 28. Aufl., § 885 Rn. 5 ff.).

Mit der Änderung der Rechtsprechung zur Frage der Besitzverhältnisse ergeben sich mehrere Schwierigkeiten für den Vermieter: Er kann nicht lediglich seine Mietvertragspartei verklagen, sondern muss sich erkundigen, welche Personen sonst noch Mitbesitz an der Wohnung haben. Die Rechtsprechung zur Frage des Mitbesitzes erfordert sehr differenzierte Betrachtungen. Gerade bei nichtehelichen Lebensgefährten betont der BGH, dass es auf die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall ankomme und die bloße Aufnahme in die Wohnung nicht genüge (vgl. BGH, NJW 2008, 1959). Grundsätzlich kommt es auf die Besitzverhältnisse an und nicht auf die Kenntnis des Vermieters davon, dass auch noch andere Personen außer dem Mieter Besitz an den Räumen begründet haben. Ein Räumungstitel wird selbst dann für erforderlich gehalten, wenn der Verdacht besteht, dass einem Dritten der Besitz nur eingeräumt worden ist, um die Zwangsräumung zu vereiteln (BGH, MDR 2008, 1356 = NJW 2008, 3287). Der Mieter, der die Räumung missbräuchlich

herauszögern will, kann Untermieter in die Wohnung aufnehmen, die dem Vermieter unbekannt sind und gegen die dieser daher zunächst keinen Räumungstitel erstreitet.

In der Regel ist es eine „reine Formsache“, einen Titel gegen Mitbesitzer der zu räumenden Wohnung zu erlangen, da sie gegenüber dem Vermieter kein eigenes Recht zum Besitz haben. Anstelle eines zeitaufwändigen Hauptsacheverfahrens soll mit dem neuen Absatz 2 im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes ein Titel gegen die Mitbesitzer erlangt werden können, die ohne Kenntnis des Vermieters Mitbesitz an der Wohnung begründet haben. Die Kosten dieses Verfahrens werden in der Regel auch geringer sein als die eines Hauptsacheverfahrens.

§ 940a, der die Räumung von Wohnraum durch eine einstweilige Verfügung bislang nur in Ausnahmefällen erlaubt, wird deshalb um den Fall erweitert, dass gegen den oder die Mieter von Räumen bereits ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt, aber weitere Dritte ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen begründet haben. In diesen Fällen kann die Räumung durch (ergänzende) einstweilige Verfügung auch gegen diese Personen angeordnet werden.

Die Vorschrift beschränkt sich auf Personen, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an der Wohnung begründet haben. Diejenigen, die er kennt, kann der Vermieter auch im Hauptsacheverfahren mitverklagen. Maßgeblich ist, dass der Vermieter zum Schluss der mündlichen Verhandlung von der konkreten Besitzbegründung keine Kenntnis hatte. Die Unkenntnis ist in dem Antrag auf Räumungsanordnung glaubhaft zu machen. Es ist unerheblich, ob der Vermieter der Besitzbegründung hätte zustimmen müssen. Denn der erleichterte Weg zu einem Räumungstitel mit Hilfe der einstweiligen Verfügung ist gerechtfertigt, weil der Vermieter mangels Kenntnis nicht schon das Hauptsacheverfahren auf den Mitbesitzer erstrecken konnte.

Der Gerichtsvollzieher ist verpflichtet, den Namen der in der Wohnung angetroffenen Person festzustellen, um deren Identität zu prüfen und damit zu verhindern, dass gegen die falsche Person vollstreckt wird (Stein/Jonas-Münzberg, ZPO, § 750 Rn. 28). Nennt die in der Wohnung angetroffene Person ihren Namen nicht, kann es rechtmäßig sein, die Räumung fortzusetzen. Die Rechtsprechung sieht in den im Räumungstermin vorgebrachten Einwänden, die im Kern dazu dienen, die Räumung zu verhindern, eine unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB). Wenn etwa bei der Räumungsvollstreckung ein kollusives Zusammenwirken des angeblichen Besitzers/Untermieters mit dem Hauptmieter im Sinne einer Vollstreckungsvereitelung vorliegt, ist es rechtsmissbräuchlich, wenn sich der angebliche Besitzer darauf beruft, dass er im Räumungstitel nicht genannt ist (vgl. LG Lübeck, DGVZ 2008, 172 ff.). Dieser Rechtsgedanke ist auf die Konstellation übertragbar, in der der Untermieter seinen Namen nicht nennt. Die Weigerung, den eigenen Namen zu nennen ist ein Anhaltspunkt, dass die Person im kollusiven Zusammenwirken mit dem Mieter verhindern will, dass die Wohnung geräumt wird. Die Räumung darf in diesem Fall fortgesetzt werden.

Zu Absatz 3

Der Vermieter, dessen Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs rechtshängig ist, kann gegen den Mieter, der eine in diesem Prozess erlassene Hinterlegungsanordnung nicht befolgt, eine Räumungsverfügung beantragen. Diese Räumungsverfügung ist eine einstweilige Verfügung im Sinne des § 935 und setzt gemäß den §§ 936, 916, 917 einen Verfügungsanspruch und einen Verfügungsgrund voraus. Der Verfügungsanspruch ist der Anspruch auf Räumung der Wohnung. Der Verfügungsgrund ist der Verstoß gegen die Hinterlegungsanordnung.

Die Hinterlegungsanordnung dient dem Schutz des Vermieters, der über die Dauer des Räumungsverfahrens seine Leistung erbringen muss, ohne die Gegenleistung zu erhalten. Die Hinterlegungsanordnung sorgt für einen angemessenen Ausgleich zwischen dem

Recht des Mieters, durch Minderung oder Zurückhalten der Miete, seinen Anspruch auf eine mangelfreie Mietsache durchzusetzen, und dem berechtigten Anliegen des Vermieters, seinen Zahlungsanspruch im Falle seines Obsiegens auch realisieren zu können. Ein Mieter, der die Hinterlegungsanordnung missachtet, setzt sich dem erhöhten Verdacht der Verzögerungsabsicht aus. Denn die Hinterlegungsanordnung darf nur erlassen werden, wenn die Zahlungsklage hohe Aussicht auf Erfolg hat, also die Einwendungen des Mieters wenig werthaltig sind. In dieser Situation ist es erforderlich, den dem Vermieter drohenden Schaden so gering wie möglich zu halten und ihm zu ermöglichen, den Mieter aus der Wohnung zu zwingen, bevor über seine Räumungsklage in der Hauptsache entschieden ist.

Zu Absatz 4

Um in den Fällen der Absätze 2 und 3 den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu wahren, muss das Gericht den Mieter vor Erlass der Räumungsverfügung schriftlich oder mündlich anhören.

Im Übrigen ist der von einem Räumungsbeschluss nach den Absätzen 2 und 3 betroffene Personenkreis durch die Möglichkeiten, Widerspruch einzulegen und damit eine mündliche Verhandlung zu erzwingen und zugleich einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gemäß § 936 in Verbindung mit den §§ 924 Absatz 3 Satz 2, 707 Absatz 1 Satz 1 zu stellen, hinreichend geschützt. Durch den Widerspruch wird die Vollziehung der Räumungsverfügung nicht gehemmt. Die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ist aber möglich (§ 924 Absatz 3). Ferner kann das Gericht die einstweilige Räumungsverfügung gemäß § 939 unter besonderen Umständen gegen Sicherheitsleistung aufheben.

Zu Artikel 5 (Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung)

Die aufzuhebende Vorschrift enthält eine Übergangsbestimmung aus Anlass des Inkrafttretens der Zweiten Zwangsvollstreckungsrechtsnovelle, die sich durch Zeitablauf überholt hat. Der Beginn der Frist, innerhalb derer der Schuldner das Räumungsgut gegen Zahlung der Kosten aus der Verwahrung abfordern kann, kann in keinem denkbaren Fall mehr vor dem 1. Januar 1999 liegen.

Zu Artikel 6 (Änderung des Gerichtskostengesetzes)

Die vorgeschlagene Vorschrift soll eine Kostenermäßigung für die Fälle ausschließen, in denen das Gericht zwar in der Hauptsache einen geringeren Aufwand hat, allerdings bereits zuvor – im Verfahren über den Erlass einer Hinterlegungsanordnung – eine sachliche Prüfung des Streitstoffs vollzogen hat. Dabei soll das Verfahren über den Erlass einer Hinterlegungsanordnung beziehungsweise über deren Aufhebung oder Änderung kostenfrei sein, weil es ähnlich wie ein Zwischenstreit angelegt ist. Vergleichbar sind insbesondere die Verfahren zur Prüfung der Erfolgsaussicht eines Antrags auf Gewährung von Prozesskostenhilfe und zur Prüfung von Anträgen betreffend die vorzeitige Vollstreckbarkeit von Entscheidungen mit oder ohne Sicherheitsleistung.

Zu Artikel 7 (Änderung des Gerichtsvollzieherkostengesetzes – GvKostG)

Zu Nummer 1 (§ 17 Verteilung der Auslagen bei der Durchführung mehrerer Aufträge)

Die Änderung ist Folge der Einfügung einer neuen Nummer 713 in das Kostenverzeichnis und der neuen Nummerierung der derzeitigen Nummer 713.

Zu Nummer 2 (Anlage - Kostenverzeichnis)

Zu Buchstabe a und b (Nummer 241 des Kostenverzeichnisses - KV)

Der Gerichtsvollzieher soll befugt sein, sich im Rahmen der vereinfachten Räumung zum Zwecke der Dokumentation der vorgefundenen beweglichen Habe des Schuldners elektronischer Bildaufzeichnungsmittel zu bedienen (Artikel 4 Nummer 7: § 885a Absatz 2 ZPO). Dies soll für ihn den Aufwand bei der Protokollierung erleichtern. Hierdurch wird die Dauer der Räumung verkürzt. Dies kommt dem Gläubiger und dem Schuldner entgegen, weil hierdurch tendenziell weniger Zeitzuschläge nach Nummer 500 KV GvKostG anfallen. Allerdings wird sich die Zeit für die Erstellung des Protokolls erhöhen, weil die Bilder in geeigneter Weise in das Protokoll eingearbeitet werden müssen. Ferner muss der Gerichtsvollzieher z.B. einen Fotoapparat bereithalten und in der Regel die Protokolle in Farbe ausdrucken. Die Bilder bzw. das Protokoll mit den Bildern müssen elektronisch archiviert werden. Mit der neuen Nummer 241 KV GvKostG soll der entstehende Mehraufwand durch eine Erhöhung der Gebühr 240 um 10 € abgegolten werden.

Zu Buchstabe c (Nummer 602 KV)

Die Änderung ist Folge der Einfügung der neuen Nummer 241 in das Kostenverzeichnis und der neuen Nummerierung der derzeitigen Nummern 241 und 242.

Zu Buchstabe d (Nummer 700 KV)

Der Gerichtsvollzieher soll befugt sein, sich im Rahmen der vereinfachten Räumung zum Zwecke der Dokumentation der vorgefundenen beweglichen Habe des Schuldners elektronischer Bildaufzeichnungsmittel zu bedienen (Artikel 4 Nummer 7: § 885a Absatz 2 Satz 2 ZPO). Künftig kann das Protokoll (§ 762 ZPO) daher Lichtbilder enthalten, die als Farbausdruck wiederzugegeben sind. Für die Herstellung und Überlassung (§ 760 ZPO) einer Farbkopie des Protokolls soll eine Dokumentenpauschale vorgesehen werden, deren Höhe der in § 7 Absatz 2 Satz 1 des Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetzes (JVEG) bestimmten Pauschale entspricht.

Zu Buchstabe e (Nummer 713 KV)

Der mit der Dokumentation nach § 885a Absatz 2 Satz 1 und 2 ZPO (Artikel 4 Nummer 7) verbundene zusätzliche Zeitaufwand des Gerichtsvollziehers wird durch den Zuschlag bei der Gebühr Nummer 241 KV abgegolten (vgl. die Begründung zu Artikel 7 Nummer 2 Buchstabe a). Wegen der mit der Verwendung digitaler Technik verbundenen baren Aufwendungen, insbesondere für die Datenaufbewahrung (Archivierung), soll daneben eine besondere Auslagenpauschale vorgesehen werden. Der Umfang der im Rahmen der vereinfachten Räumung vorgefundenen beweglichen Habe des Schuldners kann sehr unterschiedlich sein. Im Einzelfall kann die Menge notwendiger digitaler Fotografien in einer kleinen Mietwohnung gering sein, in einem großen Gewerbeobjekt aber erheblich. Die Höhe der Pauschale ist so bemessen, dass sie im Querschnitt der Fälle ein angemessenes Äquivalent für die Kosten der vorzuhaltenden Speicherkapazitäten darstellt. Mit der Pauschale sind ebenfalls die Aufwendungen für die Bereit- und Instandhaltung einer Digitalkamera abgegolten.

Zu Buchstabe f (Nummer 713 KV)

Die Änderung ist Folge der Einfügung der neuen Nummer 713 in das Kostenverzeichnis (Artikel 7 Nummer 2 Buchstabe e).

Zu Artikel 8 (Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes – RVG)

Die vorgeschlagene Vorschrift soll klarstellen, dass für das Verfahren über den Erlass einer Hinterlegungsanordnung beziehungsweise deren Aufhebung oder Änderung keine besonderen Gebühren entstehen, weil diese Verfahren nur innerhalb eines Hauptsache-

verfahren stattfinden können und weil die Tätigkeit der Rechtsanwälte in diesen Verfahren nicht als besondere Angelegenheit nach § 18 RVG bestimmt ist.

Zu Artikel 9 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Anlage [Gesondert zu erlassen]:

Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum (Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung – MietWohn-WärmeLV)

A. Allgemeiner Teil

Die Mietwohnraum-Wärmelieferverordnung – MietWohn-WärmeLV - ergänzt § 556c BGB. Die Regelung im BGB beschränkt sich auf eine knappe Vorschrift zu den Grundzügen einer Umlage der Contracting-Kosten als Betriebskosten. Die Verordnung regelt die eher technischen Einzelheiten. Diese Regelungstechnik ist im Betriebskostenrecht üblich (so etwa die Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung). Aus rechtsförmlichen Gründen ist die Verordnung gesondert zu erlassen. Der Entwurf wird jedoch hier mitgeteilt, um so frühzeitig eine Diskussion zu ermöglichen.

Die Verordnung ergänzt die für Contracting-Verträge nach allgemeiner Auffassung schon heute geltende Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die AVBFernwärmeV auf die „klassische“ Fernwärme mit einer monopolartigen Stellung der Anbieter und wirtschaftlich-technischen Besonderheiten der leitungsgebundenen Energieversorgung zugeschnitten ist (siehe hierzu auch BGH, Urteil vom 6. April 2011 – VII ZR 273/09, juris: Rdnr. 28).

Die MietWohn-WärmeLV enthält zum einen detaillierte Bestimmungen über die Angebote der Contractoren, die auf Vorschlägen der Contracting-Wirtschaft für die Angebotsgestaltung beruhen (§ 3). Diese Vorschriften sind erforderlich, damit der Vermieter als Kunde des Contractors sowohl im Eigeninteresse als auch im Interesse des Mieters eine wohlüberlegte Auswahlentscheidung treffen kann, die zugleich dem mietrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebot Rechnung trägt. Geregelt ist hier auch Näheres zur Anpassung des Wärmelieferpreises (§ 4). Preisanpassungsklauseln sind wegen der langen Laufzeit wichtige Bestandteile von Wärmelieferverträgen.

Zum anderen regelt die Verordnung insbesondere den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Nummer 2 BGB zwischen Eigenversorgung und Contracting (§ 6) und die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 2 BGB (§ 7).

B. Besonderer Teil

Zu Abschnitt 1 – Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 - Gegenstand der Verordnung

Die Vorschrift umschreibt den Anwendungsbereich der Verordnung. Dieser hat eine zweifache Zielrichtung, weil sich das Contracting auf den Mieter, den Vermieter und den Contractor auswirkt. Zum einen regelt die Verordnung die Allgemeinen Bedingungen für Wärmelieferverträge und betrifft damit das Vertragsverhältnis zwischen dem Wärmelieferanten und seinem Kunden, dem Vermieter. Hierauf beziehen sich die Regelungen in Abschnitt 2 der Verordnung. Zum anderen enthält die Verordnung im dritten Abschnitt Regelungen, die nicht den Wärmeliefervertrag als solchen betreffen, sondern das Verhältnis des Vermieters zu seinen Mietern. Diese doppelte Zielrichtung ist bereits in der Ermächtigungsgrundlage angelegt (§ 556c Absatz 3 BGB).

Nach Nummer 1 werden von der Verordnung unmittelbar nur Wärmelieferverträge erfasst, die die Wärmeversorgung von vermietetem Wohnraum zum Gegenstand haben. Wegen der Bezugnahme in § 578 BGB auf § 556c BGB ist die Verordnung aber auch auf die Versorgung von Gewerberäumen entsprechend anwendbar; insbesondere in gemischt genutzten Objekten.

Nach Nummer 2 enthält die Verordnung auch mietrechtliche Vorschriften über die Vergleichsrechnung und die Ankündigung des Vermieters bei der Umstellung der Wärmeversorgung. Dies betrifft die nach § 556c Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 BGB erforderlichen Berechnungen und Darlegungen im Rahmen der Ankündigung.

Zu Abschnitt 2 - Wärmeliefervertrag

Zu § 2 - Parteien des Wärmeliefervertrags; Schriftform

Absatz 1 legt fest, wer Partei eines Wärmeliefervertrags im Sinne der Verordnung ist. Die Verordnung erfasst, wie auch § 556c BGB, nur solche Verträge, die zwischen Vermieter und Wärmelieferant abgeschlossen werden. Vertragsgestaltungen, bei denen der Mieter unmittelbarer Vertragspartner des Wärmelieferanten wird (sogenanntes Full-Contracting), werden nicht geregelt.

Abweichend von § 2 AVBFernwärmeV sieht Absatz 2 die Schriftform für alle Wärmelieferverträge vor, die in den Anwendungsbereich dieser Verordnung fallen. Das Schriftformerfordernis dient dem Übereilungsschutz zugunsten des Vermieters, der insbesondere genügend Zeit für die Prüfung der mietrechtlichen Voraussetzungen und der Folgen des Abschlusses eines Wärmeliefervertrages benötigt - vor allem der Frage, ob die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten an die Mieter weitergegeben werden können.

Zu § 3 - Inhalt des Angebots des Wärmelieferanten

Um beurteilen zu können, ob nach Abschluss eines Wärmeliefervertrages die Wärmelieferkosten als Betriebskosten an die Mieter weitergegeben werden können, ist die Vergleichbarkeit der vom Vermieter eingeholten Angebote von entscheidender Bedeutung. Auch für die Beurteilung der Frage, ob der Abschluss eines Wärmeliefervertrages dem betriebskostenrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebot entspricht, ist das Angebot von Bedeutung. Deshalb sind Regelungen über wichtige Angebotsbestandteile hierzu geboten.

Wesentlich für die Vergleichbarkeit der eingeholten Angebote ist in erster Linie, von welchem Leistungsumfang der Anbieter ausgeht. Die Pflicht zur genauen Beschreibung dessen, was geliefert werden soll (etwa Raumwärme oder auch Warmwasser), zu welchen Zeiten die Belieferung erfolgen soll (Heizperiode) bzw. ab welcher Außentemperatur die Lieferpflicht einsetzt, ergibt sich bereits nach allgemeinen Regeln des Vertragsrechts. Darüber hinaus formuliert § 3 spezielle Mindestvoraussetzungen, denen das Angebot des Wärmelieferanten genügen muss.

Die in § 3 Nummer 1 bis 4 aufgeführten Angebotsinhalte werden bereits heute in der Praxis verwendet. So enthält etwa die zwischen dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Berlin, dem Bundesverband Privatrechtlicher Energie-Contracting-Unternehmen e.V. PECU, Mainz, und dem Verband für Wärmelieferung e.V. VfW, Hannover, geschlossene „Vereinbarung zum Wärmeliefercontracting“ (BBU-Materialien 01/03) eine Ausschreibungshilfe, deren Zweck es ist, die Vergleichbarkeit der von den Anbietern abgegebenen Angebote zu erhöhen. In dieser Ausschreibungshilfe sind die meisten der in § 3 genannten Angaben enthalten.

Zu Nummer 1

Die in Nummer 1 vorgesehene Aufteilung des Wärmelieferpreises in Grund- und Arbeitspreis entspricht gängiger Praxis. Anzugeben sind der Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr und der Arbeitspreis in Euro pro Kilowattstunde. Die Umrechnung auf das konkrete Mietwohngebäude ist in Nummer 2 geregelt.

Zu Nummer 2

Nummer 2 sieht vor, anhand der gemäß Nummer 1 anzugebenden Preise unter Einbeziehung des ermittelten jährlichen Wärmebedarfs die Kosten für das konkret zu beliefernde Objekt zu berechnen, damit der Kunde einen Vergleich zwischen den Wärmelieferkosten und den bisherigen Betriebskosten für Heizung und Warmwasser erhält. Um die gesamte Berechnung für den Vermieter transparent zu machen, sind die zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungsmethoden anzugeben, da derartige Grundannahmen für die Kalkulation der Preise und damit für deren Vergleichbarkeit entscheidend sind. Dies betrifft insbesondere die erforderliche Heizleistung, den aus dem bisherigen Brennstoffeinsatz und dem Jahresnutzungsgrad der Anlage ermittelten Wärmebedarf und den für die Wärmelieferung maßgeblichen Übergabepunkt. Von ebensolcher Bedeutung ist die Vertragsdauer, weil diese entscheidenden Einfluss auf die Kalkulation der Preise hat.

Zu Nummer 3

§ 4 der Verordnung verleiht dem Wärmelieferanten ein Preisanpassungsrecht, das vertraglich näher ausgestaltet werden kann. Preise müssen aber nicht nur im Zeitpunkt des Angebots, sondern auch in ihrer künftigen Entwicklung strukturell vergleichbar sein. Deshalb sieht Nummer 3 die Angabe der für eine etwaige Preisanpassung maßgeblichen Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethoden vor. Von besonderer Bedeutung sind dabei zunächst die Zeitpunkte, zu denen eine Anpassung erfolgen soll, also die Anpassungszyklen. Daneben müssen auch die maßgeblichen Preisindizes sowie die jeweiligen Kostenbestandteile aufgeführt werden. Hierfür wird es in der Regel ausreichen, die für die Preisanpassung maßgebliche Formel nebst den Definitionen der darin verwendeten Faktoren mitzuteilen.

Zu Nummer 4

Nach Nummer 4 sind die Leistungen aufzuführen, die im Einzelfall in der Verantwortlichkeit des Vermieters liegen sollen, etwa die Herstellung oder Bereithaltung der Anschlüsse für Gas, Strom, Wasser und Abwasser, das Herrichten des Heizraums, Entfernen von Altanlagen etc.

Sieht der Vertrag finanzielle Eigenleistungen des Vermieters vor, etwa Investitionskostenzuschüsse, so sind diese gemäß Nummer 4 ebenfalls in den Angebotsunterlagen mitzuteilen, um auch insoweit die wirtschaftliche Vergleichbarkeit der Angebote zu gewährleisten.

Zu § 4 - Preisanpassung

Die Vorschrift regelt ein gesetzliches Preisanpassungsrecht, das vertraglich näher ausgestaltet werden kann. Preisanpassungen sind erforderlich, da es sich bei der Wärmelieferung um ein Dauerschuldverhältnis mit langer Vertragslaufzeit handelt und sich insbesondere Energiepreise ständig ändern. Die Vorschrift ist an § 24 AVBFernwärmeV angelehnt, weicht jedoch inhaltlich davon ab. § 5 Absatz 1 bestimmt außerdem, anders als die Parallelregelung der AVBFernwärmeV, dass eine abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Dies hat zur Folge, dass die Contractoren von den Maßgaben dieser Verordnung nicht abweichen, diese jedoch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vertraglich im Detail ausgestalten können.

Absatz 1 regelt, dass Preisänderungen nach den tatsächlichen Kostenanteilen zu bemessen sind und dies auch durch den Wärmelieferanten nachzuweisen ist. Damit wird im Interesse des Vermieters, zugleich aber auch des Mieters, der die Preisänderungen im Wege der Betriebskostenumlage im Ergebnis zu tragen hat, Transparenz hergestellt. Satz 2 stellt klar, dass auch Preisermäßigungen zwingend weiterzugeben sind.

Absatz 2 bestimmt, dass eine Bezugnahme auf anerkannte Preisindizes, wie sie etwa vom Statistischen Bundesamt ermittelt werden, zum Nachweis von Kostenänderungen zulässig ist.

Bei jeder Preisanpassung ist nach Absatz 3 deren Berechnung durch den Wärmelieferanten offenzulegen, so dass der Vermieter sie ggf. auch gegenüber dem Mieter erläutern kann. Die Berechnungsgrundlagen und -methoden einer Preisanpassung werden vertraglich vereinbart, da sie nach § 3 Nummer 3 zwingender Bestandteil des Angebots sind. Der Mieter ist hierüber im Rahmen der Umstellungsankündigung zu informieren (vgl. § 7 Nummer 5).

Zu § 5 – Abweichende Vereinbarungen; Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme

Da die Verordnung Mindeststandards für Wärmelieferverträge festlegt, sind abweichende Vereinbarungen nach Absatz 1 unzulässig - und zwar unabhängig davon, ob sie in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Individualvereinbarungen enthalten sind. Dies gilt insbesondere für Vereinbarungen im Wärmeliefervertrag selbst, aber auch für gesonderte Vereinbarungen.

Absatz 2 regelt das Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). Eine Regelung ist erforderlich, weil sich die Anwendungsbereiche von Regelungen über die Wärmelieferung (eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme) einerseits sowie über Fernwärme andererseits überschneiden:

Der Begriff der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme (in § 556c BGB als „Wärmelieferung“ legaldefiniert) wird in § 556c Absatz 1 BGB n.F. sowie im bislang geltenden Recht in § 1 Absatz 1 Nummer 2 Heizkostenverordnung sowie in § 2 Nummer 4 c Betriebskostenverordnung verwendet. Dieser Typus erfasst nicht nur die nach dem Wortlaut naheliegenden Fälle, in denen die Wärmeerzeugung im zu versorgenden Objekt erfolgt („Nahwärme“). Erfasst sind nach herrschender Auffassung auch Fälle der „klassischen“ Fernwärme, in denen die Wärme in einer außerhalb des zu versorgenden Gebäudes gelegenen Anlage erzeugt und über ein Leitungsnetz zur Verfügung gestellt wird.

Umgekehrt ist nach allgemeiner Auffassung die AVBFernwärmeV über den Wortlaut hinaus nicht nur auf Fälle der „klassischen“ Fernwärme anwendbar, sondern auch auf die „Nahwärme“, wie zuvor umschrieben (vgl. etwa KG, Urteil vom 1. September 2009 - 27 U 76/08 -, Grundeigentum 2009, S. 1312). Die vorliegende Verordnung betrifft damit einen Teilbereich der auch von der AVBFernwärmeV erfassten Fälle, nämlich insoweit, als es um die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme für vermieteten Wohnraum geht.

Geregelt wird das Verhältnis der vorliegenden Verordnung zur AVBFernwärmeV in der Weise, dass die vorliegende Verordnung als speziellere Regelung die AVBFernwärmeV verdrängt, soweit die konkreten Regelungen beider Verordnungen denselben Gegenstand betreffen. Dies ist etwa im Hinblick auf die Formvorschriften für den Wärmeliefervertrag der Fall, für den die vorliegende Verordnung die Schriftform vorsieht (s. dazu § 2), während die AVBFernwärmeV auch andere Arten des Vertragsschlusses zulässt (vgl. § 2 AVBFernwärmeV). Auch die Möglichkeit abweichender Vereinbarungen ist in der vorliegenden Verordnung (vgl. Absatz 1) anders geregelt als in der AVBFernwärmeV (vgl. § 1 Absatz 3 AVBFernwärmeV).

Zu Abschnitt 3 – Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum

Zu § 6 - Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung

Die Kostenneutralität ist neben dem erforderlichen Einspareffekt bzw. Effizienzgewinn die zweite zentrale Umstellungsvoraussetzung nach § 556c Absatz 1 Nummer 2 BGB.

Absatz 1 regelt, welche Kostenpositionen hierbei genau gegenüberzustellen sind. Die Vergleichsrechnung ist anspruchsvoll, weil die tatsächlichen Kosten der bisherigen Eigenversorgung nur für die Vergangenheit vorliegen, die tatsächlichen Kosten der Wärmelieferung hingegen erst nach der bereits erfolgten Umstellung erhoben werden können. Um

hier eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen, müssen auf Grundlage der aktuellen Preisstruktur des Wärmeliefervertrages die Kosten ermittelt werden, die angefallen wären, wenn die im letzten Vergleichszeitraum bezogene Wärmemenge nicht im Wege der Eigenversorgung, sondern per Wärmelieferung bezogen worden wäre. Insofern handelt es sich zwangsläufig um einen teilweise fiktiven Vergleich.

Die Absätze 2 und 3 führen die hierzu erforderlichen Schritte näher aus. Die derart beschriebene Rechnung kann ggf. noch in einer Formel ausgedrückt werden.

Zu § 7 - Umstellungsankündigung des Vermieters; Kürzungsrecht des Mieters

Absatz 1 gibt die in § 556c BGB enthaltenen Frist- und Formerfordernisse der Umstellungsankündigung wieder.

Absatz 2 legt den Mindestinhalt der Umstellungsankündigung fest. Durch die hier geforderte Information soll der Mieter insbesondere nachvollziehen können, ob die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind und er so verpflichtet ist, nach der Umstellung die Kosten des Contracting als Betriebskosten zu tragen.

Absatz 3 bestimmt die Folgen einer fehlerhaften oder völlig fehlenden Umstellungsankündigung. In diesem Fall kann der Mieter die Betriebskosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser oder die Wärmelieferkosten um 15 Prozent kürzen. Der Kürzungszeitraum beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem eine ordnungsgemäße Umstellungsankündigung hätte erfolgen müssen, also bereits vor der Umstellung. Die Vorschrift ist § 12 Absatz 1 Heizkostenverordnung nachgebildet.

Absatz 3 regelt jedoch lediglich den Fall, dass allein die Umstellungsankündigung selbst fehlerhaft ist. Fehlt es zusätzlich an den gesetzlichen Umstellungsanforderungen des § 556c Absatz 1 Nummer 1 oder 2 BGB, richten sich die Fehlerfolgen nach allgemeinen Regeln. In diesem Fall fehlt es an einer Rechtsgrundlage für die Umlage, weshalb der Vermieter die Wärmelieferkosten nicht als Betriebskosten an den Mieter weitergeben kann. Er kann von dem Mieter allenfalls die Kosten der bisherigen Wärmeversorgung als Betriebskosten verlangen. Er muss also dann ggf. mit Hilfe des Wärmelieferanten die Brennstoff- und Wartungskosten ermitteln.

Absatz 4 legt das Ende des Kürzungszeitraums fest: Das Kürzungsrecht endet mit der fehlerfreien Nachholung der Umstellungsankündigung, die auch nach der Umstellung noch möglich ist. Allerdings kann der Mieter sein Kürzungsrecht auch noch nach Ende des Kürzungszeitraums geltend machen. Die Nachholung der fehlerfreien Umstellungserklärung hindert den Mieter also nicht daran, für den Zeitraum, in dem eine solche Erklärung nicht vorlag, auch nachträglich noch die auf ihn entfallenden Betriebskosten zu kürzen. Insbesondere bei Unterlassen der Umstellungsankündigung wird der Mieter in aller Regel auch erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung von der Umstellung Kenntnis erhalten. Holt der Vermieter dann eine Umstellungserklärung nach, etwa nach einer entsprechenden Beanstandung des Mieters, so kann dieser auch nach Zugang dieser Erklärung für den zurückliegenden Zeitraum bis zum Zugang der nachgeholt Umstellungsankündigung sein Kürzungsrecht geltend machen.

Zu § 8 – Abweichende Vereinbarungen

Die Vorschrift ist den im materiellen Mietrecht zahlreich zu findenden halbzwingenden Normen nachgebildet. Abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters sind unzulässig - und zwar unabhängig davon, ob sie in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Individualvereinbarungen enthalten sind. Die Vorschrift ergänzt damit das Abweichungsverbot in § 556c BGB.

Zu Abschnitt 4 - Schlussvorschriften

Zu § 9 - Inkrafttreten

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.