



Neues Mietrechtänderungsgesetz ab 01.03.2013

Insgesamt wird das neue Recht folgende Bereiche regeln:

- I. Neuregelung von Erhaltungsmaßnahmen bei vermietetem Wohnraum und Gewerberaum
- II. Einführung von Sondervorschriften zur Durchführung einer energetischen Modernisierung; die Vorschriften zur Duldungspflicht gelten für Wohnraum und für Gewerberaum, die Vorschrift zur Mieterhöhung gelten nur für Wohnraum
- III. Einführung eines dreimonatigen Minderungsausschlusses für Mieter im Falle energetischer Modernisierungsmaßnahmen
- IV. Umlage und Abrechnung der Lieferung von Fernwärme (Contracting) für bestehende Verträge in der Wohnung- und Gewerbemiete
- V. Einführung eines ökologischen Mietspiegels durch ausdrückliche Erwähnung von Ausstattungsmerkmalen zur energetischen Qualität im Gesetz
- VI. Landesöffnungsklausel zur befristeten Absenkung der mietrechtlichen Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung für fünf Jahre in Ballungsgebieten mit besonders gefährdeter Wohnraumversorgung
- VII. Einführung einer neuen fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit der Mietkaution
- VIII. Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen
 1. Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung
 - a. bei Inbesitznahme der Wohnung ohne oder gegen den Willen des Vermieters (zum Beispiel Hausbesetzung)
 - b. im Falle von häuslicher Gewalt
 - c. im Falle des vorgeschobenen Untermieters zur Vereitelung von Zwangsvollstreckung versuchen
 - d. nach verletzter gerichtlicher Anordnung zur Sicherung von Mietforderungen, die während des laufenden Rechtsstreits fällig geworden sind
 2. Pflicht zur beschleunigten Terminierung und Abwicklung von Räumungsstreitigkeiten
 2. Neuregelung der Herausgabevollstreckung
 3. Berliner Räumung
- IX. Eliminierung der bisherigen Umgehung des Mieterschutzes bei der Umwandlung in Wohnungseigentum „Münchener Modell“

Im Verhältnis zum Regierungsentwurf zeichnen sich folgende Neuerungen aufgrund der Empfehlungen des Rechtsausschusses ab:

1. Eine Präzisierung des § 551 BGB, wonach die weiteren Teilzahlungen zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig werden.
2. Des Weiteren muss der Vermieter den Mieter künftig im Rahmen einer Modernisierungsankündigung auf Form und Frist des Härteeinwandes nach § 555d Abs.3 Satz 1 BGB hinweisen. Unterlässt der Vermieter dies, gilt das Form- und Fristerfordernis des § 555d BGB für Mieter nicht.
3. In § 272 Abs.3 ZPO wird ein Beschleunigungsgebot für Räumungssachen eingefügt.
4. Die Sicherungsanordnung (§ 283a ZPO) wird auf Mietsachen beschränkt.
5. Die Verletzung der Sicherungsanordnung durch den Mieter kann nicht mehr mit Ordnungshaft oder Ordnungsgeld durchgesetzt werden.
6. Im Rahmen der Berliner Räumung muss der Vermieter unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen kein Verwertungserlös zu erwarten ist, dem Mieter auf Verlangen herausgeben.