



*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



# ZUHORN & PARTNER GbR

Zuhorn & Partner GbR  
Alfredstraße 239-241  
45133 Essen

Fon 0201 - 842 94-0  
Fax 0201 - 842 94-99  
E-Mail: [zuhorn@zuhorn.de](mailto:zuhorn@zuhorn.de)  
[www.zuhorn.de](http://www.zuhorn.de)



*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)





## Frank Wolske Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

### Tätigkeitsschwerpunkte:

Ehe- und Familienrecht  
Miet- und Pachtrecht  
Wohnungseigentumsrecht  
Verkehrsrecht  
Arbeitsrecht  
allgemeines Zivilrecht

#### **1984-1991**

Studium der Rechtswissenschaft in Bochum

#### **1992-1995**

Referendar am Landgericht Essen

#### **1994**

Tätigkeit in Rechtsanwaltskanzlei in Florida/USA

#### **1995**

Zulassung als Rechtsanwalt, zugelassen bei allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten

#### **1999**

Fachanwalt für Familienrecht

#### **2005**

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

#### **2006**

Ernennung zum Notar

Mitgliedschaften:

Deutsch-amerikanische Juristenvereinigung (DAJV)

# Vortrag

**Von Herrn Rechtsanwalt und Notar Frank Wolske  
- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht -**

**am 24. September 2011**

**anlässlich des Immobilienmarktes der Sparkasse Essen**

## Vertragsänderungsgesetz (MietRÄndG)

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

### Ziel:

- Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes angesichts knapper Energiereserven und des Klimawandels
- Regelungen zur Umlage von Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung durch Dritte (Contracting)
- Vorgehen gegen „Mietnomaden“

## Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

### Erhaltungsmaßnahmen § 555a BGB (Entwurf)

- Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache
- Instandhaltung/Erhaltung des bestehenden Zustands von Einrichtungen und Anlagen
- Instandsetzung/Wiederherstellung eines früheren Zustandes oder erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes
- Grundsätzlich vom Vermieter vorher rechtzeitig anzukündigen
- Keine besondere Form oder Frist

## **sierungsmaßnahme, § 555b BGB (Entwurf)**

- Veränderungen zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Gebäudeteile, insbesondere bauliche Maßnahmen
- durch die nachhaltig der Wasserverbrauch reduziert wird oder durch die nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder energieeffizienter genutzt oder das Klima auf sonstige Weise geschützt wird (energetische Modernisierung)
  - Primärenergie: natürlich vorkommende Energieform oder Energiequellen, wie Kohle, Gas, Öl
  - Endenergie: Energiemenge, die der Verbraucher vor Ort tatsächlich benötigt
  - Klimaschutz
  - Nachhaltig: Nicht nur zeitweise, sondern auf Dauer

- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird

Maßnahmen, die dem Mieter den Gebrauch der Mieträume oder der mitvermieteten Haus- und Grundstücksteile erleichtert, verbessert oder vermehrt, z.B. moderne Badeinrichtungen, Isolierverglasung, Rauchmelder

- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, wie z.B. Installationen einer Gemeinschaftsparabolantenne, Einbringung eines Aufzuges, Anlegung eines Kinderspielplatzes (soweit Kinder vorhanden sind)
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die Vermieter nicht zu vertreten hat, z.B. bauliche Maßnahmen zum Denkmalschutz, gesetzlich bestimmter Einbau von Rauchmeldern oder Wasserzählern
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird, z.B. durch Ausbau, Aufstockung, Anbau

## **Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen, § 555c BGB (Entwurf)**

- 3 Monate vor ihrem Beginn in Textform zu Art und geplantem Umfang der Modernisierungsmaßnahme, Beginn und voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, Betragsangabe der zur erwartenden Mieterhöhung einschließlich der voraussichtlich künftigen Betriebskosten
- Bei Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b Nr. 1 BGB – energetische Modernisierung – Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte zulässig, z.B. Bekanntmachung der Regel zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Stadtentwicklung vom 30.07.2009

## Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, § 555d BGB (Entwurf)

- Duldungspflicht des Mieters einer Modernisierungsmaßnahme
- Ausnahme: Wenn Modernisierungsmaßnahmen für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde
- Mitteilung dieser Härtegründe durch Mieter spätestens bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform
- Abwägung mit Energieeffizienz und Klimaschutz
- Neu: Härten, die aus der angekündigten Mieterhöhung resultieren, nicht mehr bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht zu berücksichtigen, sondern erst im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens

## **Kündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen § 555 e BGB (Entwurf)**

- Nach Zugang der Modernisierungsankündigung; außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters zum Ablauf des übernächsten Monats, spätestens bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt

## Über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen § 555 f BGB (Entwurf)

- Einigung zwischen Vermieter und Mieter aus Anlass einer bestimmten Maßnahme über durchzuführende Arbeiten, den Ablauf des Bauvorhabens und die anschließend zu zahlende Miete
- Ziel: Konfliktvermeidung

## Lieferung als Betriebskosten, § 556 c BGB (Entwurf)

- Umstellung der Eigenversorgung von Wärme und Warmwasser auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten
- Verpflichtung des Mieters die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn
  - durch die Umstellung nachhaltig Primär- oder Endenergie eingespart oder nachhaltig energieeffizienter genutzt wird und
  - die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen
- Ankündigung des Vermieters der Umstellung spätestens 3 Monate zuvor in Textform - Umstellungsankündigung -

## Modernisierungsmaßnahmen, § 559 BGB (Entwurf)

- Unverändert: Höhe der umzulegenden Modernisierungskosten jährlich 11 %
- Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, sind nach billigem Ermessen zu ermitteln und von den Kosten der Modernisierungsmaßnahme abzuziehen
- durch Aufnahme des Abzuges nach „billigem Ermessen“ sollen überzogene Anforderungen an die Berechnung des Abzugs vermieden werden
- Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit es für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde
  - In diesem Fall ist der Vermieter zwar zur Modernisierung berechtigt, eine Mieterhöhung ist jedoch ausgeschlossen
- Auch hier Abwägung neben den Interessen von Mieter, Vermieter und anderen Mietern auch Belange des Klimaschutzes und Energieeffizienz
- Keine Berufung auf Härtegründe wenn
  - die bloße Herstellung des allgemein üblichen Standards durch die Modernisierung erfolgt
  - die Modernisierungsmaßnahme aufgrund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.
  - der Einwand einer Härte wegen nicht fristgemäßer Mitteilung der Gründe nicht zu berücksichtigen ist

## chung der Erhöhung, § 559 b BGB (Entwurf)

- Auch hier Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte möglich, da § 555 c Abs. 2 BGB (Entwurf) entsprechend gilt
- Mieterhöhung mit Beginn des 3. Monats nach dem Zugang der Erklärung
- Verlängerung dieser Frist um 6 Monate, wenn
  - der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach der Vorschrift des § 555 c BGB (Entwurf) angekündigt hat oder
  - die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % überschreitet

## Bei Sach- und Rechtsmängeln, § 536 BGB (Entwurf)

- Neuregelung, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer Dauer von 3 Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit sie aufgrund einer Maßnahme eintreten, die einer energetischen Modernisierung dient
- dies gilt auch, wenn die energetische Modernisierung zugleich der Erhaltung der Mietsache dient, z.B. Wärmedämmung der Fassade mit Erneuerung des Außenputzes

## Wichtige Neuregelung bei Zahlungsverzug

### Änderungen in materieller Hinsicht

- Recht zur fristlosen Kündigung des Vermieters ohne vorherige Abmahnung, wenn der Mieter mit einem Betrag der Sicherheitsleistung in Verzug kommt, der 2 Kaltmieten erreicht (bessere Handhabe gegen Mieter, der bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seine vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt).
- Kündigung wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet

## Ante Neuregelung bei Zahlungsverzug

### Änderungen in prozessualer Hinsicht

Hinterlegungsanordnung, § 302a ZPO (Entwurf)

- Auf Antrag des Klägers an das erstinstanzliche Gericht wegen der nach Rechts-  
hängigkeit fällig werdenden Geldforderung auf Erlass einer Hinterlegungsanordnung  
soweit
- die Erweiterung der Klage auf diese Forderung Aussicht auf Erfolg hat und
- die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung  
besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist.
- dann Verpflichtung des Beklagten, den zu hinterlegenden Betrag jeweils binnen  
einer Frist von 2 Wochen nach Fälligkeit bei der Hinterlegungsstelle im Bezirk des  
Prozessgerichts zu hinterlegen und unverzügliche Anzeige der Hinterlegung an das  
Prozessgericht
- Bei Interessenabwägung zu berücksichtigen: Höhe des Zahlungsrückstandes und  
wirtschaftliche Bedeutung der Forderung für den Kläger; möglich: auch bisheriges  
Prozessverhalten der Parteien.
- Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzuges erhoben, darf die Räumung von  
Wohnraum durch einstweilige Verfügung angeordnet werden, wenn der Beklagte  
einer Hinterlegungsanordnung nicht Folge leistet (bisher nicht möglich, sondern nur  
bei verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib und Leben)

## ur Zwangsvollstreckung, § 940 a ZPO (Entwurf)

- Ein vollstreckbarer Räumungstitel gilt grundsätzlich nur gegen den, gegen den er lautet, in der Regel gegen den Mieter. Sind dem Vermieter indes weitere Personen bekannt, die in der Wohnung leben, bedarf es auch diesen gegenüber eines Räumungstitels
- Ein Mieter, gegen den ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt, könnte jedoch die Räumung dadurch hinauszögern, der beispielsweise Untermieter in die Wohnung aufnimmt, die dem Vermieter unbekannt sind, so dass der Vermieter gegen diesen ebenfalls einen Räumungstitel benötigt. Bisher musste auch gegen diesen ein zeitaufwändiges Hauptsache-Räumungsverfahren durchgeführt werden.
- daher Möglichkeit vorgesehen, dass für den Fall, dass gegen den oder die Mieter von Wohnraum bereits ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt, weitere Dritte ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumen begründen, diesen gegenüber die Räumung durch (ergänzende) einstweilige Verfügung angeordnet werden kann.

## Vollstreckungsauftrag, § 885a ZPO (Entwurf)

- Regelungen, mit denen die Praxis der sogenannten „Berliner Räumung“ auf eine gesetzliche Grundlage gestellt wird
- Bei „Berliner Räumung“ beschränkt der Gläubiger Vollstreckungsauftrag auf die bloße Besitzverschaffung an den Räumen und macht im Übrigen an den darin befindlichen beweglichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend.
- Weitere Befugnisse des Gläubigers, 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, z.B. Keller, zu verwahren (Eröffnung der Möglichkeit die Wohnung unmittelbar wieder zu vermieten).

Weitere Regelung: bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, können unverzüglich vernichtet werden (z.B. Abfall und Unrat).

Im Zweifel: Verwahrung

- Weiteres Verfahren zur Aufbewahrung: Liquidierung der vorgefundenen beweglichen Sachen
- Gläubiger hat bewegliche Sachen 1 Monat zu verwahren, danach Verwertungsmöglichkeit, wenn sie binnen dieser Frist nicht abgefordert werden. Danach Verwertung im Wege der öffentlichen Versteigerung als auch im Wege des Selbsthilfeverkaufs
- keine Androhung der Versteigerung
- Sachen, die nicht verwahrt werden können, sollen vernichtet werden.