

Das neue Mietrecht

ein Überblick – exklusiv für Hausblick-Freunde und Kunden

von Hartmut Fischer

Die Kuh ist vom Eis

Nun ist es also endlich soweit. Das neue Mietrecht ist beschlossene Sache. Einiges hat sich verändert. Für den Vermieter sowohl zum Positiven wie zum Negativen. Es lohnt sich deshalb allemal, sich einen Überblick zu verschaffen. Hierbei hilft Ihnen diese kleine Broschüre.

Bereits seit Mai 2012 liegt der Gesetzentwurf der Bundesregierung vor. Er wurde auf der Basis von zwei Referentenentwürfen erarbeitet, die Mitte und Ende 2011 vorlagen. Leider spielten auch parteipolitische Erwägungen bei der Ausgestaltung der Gesetze eine Rolle, die der Reform insgesamt nur wenig genutzt haben.

Die neuen Bestimmungen werden aller Voraussicht nach am 01.02.2013 im Bundesrat verabschiedet. Sie könnten dann voraussichtlich zum 01.04.2013 in Kraft treten. Der Mieterbund bereitet zwar eine Reihe von Klagen vor, die die Einführung der Neuregelungen verhindern sollen. Doch dürfte diese nicht dazu führen, dass die Novellierung verschoben wird.

In dieser Übersicht werden die neuen §§ vorgestellt und die sich daraus ergebenden Neuerungen kurz erläutert, sodass Sie sich einen schnellen und umfassenden Überblick verschaffen können.

Die Änderungen im Überblick

Sozusagen „auf den letzten Drücker“ wurde noch in der Novellierung festgelegt, dass die **Kappungsgrenze** in Bereichen, in der eine Unterversorgung an Wohnraum zu verzeichnen ist, auf 15 % gesenkt wird. Die Miete darf also in diesen Bereichen lediglich um 15 % statt um 20 % steigen. Gebiete, in denen diese Regelung gelten soll, können von den Bundesländern festgelegt werden. Die Festlegung darf allerdings nur für maximal fünf Jahre erfolgen.

Wichtig ist auch die Ergänzung bezüglich einer **Modernisierungsankündigung**. Hier muss angegeben werden, dass sich der Mieter mit Härtegründen gegen die Modernisierungsarbeiten wehren kann und sich dafür innerhalb von einem Monat nach Eingang des Schreibens melden muss. Fehlt dieser Hinweis, ist die Ankündigung nicht ordnungsgemäß, was sich unter anderem auch bei der späteren Mieterhöhung negativ auswirken kann.

Was die Gerichte schon immer gewusst haben, steht jetzt auch im Gesetz. Die **Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen** darf 11 % der Modernisierungskosten nicht überschreiten. Kosten, die während der Modernisierungsmaßnahmen einem Erhaltungsaufwand zuzurechnen sind, dürfen bei der Mieterhöhung nicht berücksichtigt werden. Dies ist jetzt auch im Gesetz verankert.

Ein besonderes heikles Thema war der **Ausschluss des Mietminderungsrechts bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen**. Hier war zunächst geplant, den Anspruch auf Mietminderung komplett zu streichen. Im Gesetz wurde verankert, dass die Minderung für die ersten drei Monate der Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt wird. Ab dem vierten Monat kann der Mieter jedoch die Miete kürzen. Außerdem gilt die Regelung ausschließlich für energetische Modernisierungen.

Wenn Sie eine **energetische Modernisierung** durchgeführt haben, haben Sie das Recht zur **Mieterhöhung**. Das gilt aber nicht, wenn es sich um eine klimaschützende Maßnahme handelt, von der der Mieter keinen Nutzen hat. Installieren Sie beispielsweise eine Solaranlage auf dem Dach, über die das Wasser im Haus geheizt wird, entsteht dadurch ein Nutzen für den Mieter und Sie dürfen die Miete anheben. Wird die Energie der Fotovoltaikanlage jedoch komplett in das öffentliche Stromnetz abgegeben, können Sie die Miete nicht anheben.

Sogenannte **finanzielle Härten** können nach der neuen Gesetzgebung Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr verhindern. Sie werden als Verweigerungsgrund zur Zustimmung der Maßnahme nicht mehr anerkannt. Hierauf muss allerdings schon in der Modernisierungsankündigung hingewiesen. Stellt sich allerdings bei der Feststellung der neuen Miete (nach der Modernisierung) heraus, dass diese tatsächlich eine finanzielle Härte für den Mieter darstellt, muss er die höhere Miete nicht zahlen.

Die neue Rechtslage macht es einfacher eine **Modernisierungsmaßnahme zu begründen**. Während die Gerichte teilweise äußerst hohe Anforderungen an die Begründung stellten, werden die Maßstäbe hier nach unten korrigiert. So kann man sich bei der Begründung auch auf allgemein anerkannte Pauschal- oder Durchschnittswerte beziehen. Derzeit verlangen einige Gerichte zur Begründung teilweise sehr teure Gutachten, die nach Inkrafttreten der neuen Gesetze nicht mehr notwendig sind.

Bei der Ermittlung einer **ortsüblichen Vergleichsmiete** muss in Zukunft auch die energetische Beschaffenheit einer Wohnung berücksichtigt werden.

Der Mieter hat schlechte Karten, wenn er seine **Kaution** nicht ordnungsgemäß bezahlt. Dann gilt dies nach den neuen Regeln als fristloser Kündigungsgrund. Allerdings muss der Mieter mit Kautionszahlung in der Höhe von mindestens 2 Monatsmiete im Rückstand sein, bevor die Kündigung möglich ist.

Kommt es zu einem Räumungsprozess, kann das Gericht in Zukunft eine **Sicherungsanordnung** erlassen, nach der der Mieter die während des Prozesses auflaufenden Mieten als Sicherheit leisten muss. Diese Sicherheit kann sowohl in (Bar-)Geld als auch in anderer Form – z. B. durch eine Bürgschaft – geleistet werden. Kommt der Mieter der Erfüllung der Sicherheitsleistungen nicht nach, kann der Vermieter einstweiligen Rechtsschutz beantragen. Dadurch kann ein Urteil schneller erreicht werden.

Schon seit einiger Zeit wird die sogenannte „**Berliner Räumung**“ in der Praxis angewandt. Die Novellierung nimmt dieses Verfahren nun auch ins Gesetz auf. Bei der Berliner Räumung wird nach einem Räumungsurteil lediglich der Mieter aus dem Besitz der Wohnung gesetzt. Dadurch entfallen zunächst der Abtransport und die Einlagerung der Möbel, für die der Gerichtsvollzieher sonst häufig saftige Vorauszahlungen von Ihnen fordert. Sie haften für die noch in der Wohnung befindlichen Gegenstände nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Nicht selten wird bei einer Räumung die Wohnungstür von einem Fremden geöffnet, gegen den bisher der Räumungstitel nicht vollstreckt werden kann. Nach dem neuen Gesetz kann der Vermieter in diesem Fall dann per einstweiliger Verfügung kurzfristig einen ergänzenden Titel erwirken, der dann gegen diese Person vollstreckt werden kann.

Keinen Ärger mehr mit der Heizung hat man, wenn man die Wärmeversorgung an ein darauf spezialisiertes Unternehmen überträgt. Doch für dieses sogenannte **Contracting** gab es bisher noch keine gesetzliche Regelungen.

Baut ihr Contracting-Partner eine neue, umweltfreundlichere Heizung ein, können Sie die Vereinbarung auch ohne Rücksprache mit den Mietern treffen, da dadurch ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird. Das Klima wird weniger stark belastet und die Energieversorgung wird effizienter. Die Contracting-

Kosten können dann anstatt der bisherigen Heizkosten auf die Mieter umgelegt werden. Allerdings müssen dann auch die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- Es muss
 - entweder eine neue Anlage eingebaut werden oder
 - die Wärme muss aus einem Netz bezogen werden (Fernwärme, Blockheizkraftwerk usw.) oder
 - für eine Bestandsanlage muss es zu einer verbesserten Betriebsführung kommen.
- Für den Mieter dürfen die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht steigen.
- Der Mieter muss so frühzeitig informiert werden, dass er prüfen kann, ob die Voraussetzungen der Kostenumlage erfüllt wurden.

Die **Kappungsgrenze** bleibt unverändert bei 20 % innerhalb von drei Jahren. Nur in Gebieten, in denen Wohnungsmangel herrscht, wird die Grenze auf 15 % festgelegt. Die Mangelgebiete werden dann von der jeweils zuständigen Landesregierung festgelegt. Die Festlegung gilt dann für maximal fünf Jahre.

Die geänderten BGB-Paragrafen

Soweit nicht der gesamte Paragraph geändert beziehungsweise hinzugefügt wurde, sind die geänderten Passagen *kursiv dargestellt*.

§ 536a Abs. 1a BGB	Erläuterung
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.	Ursprünglich war geplant, den Minderungsauschluss bei energetischen Modernisierungen unbegrenzt einzuräumen. In den neu in § 536a eingefügten Absatz 1a wurde der Zeitraum jedoch auf maximal drei Monate begrenzt.

§ 551 Abs. 2 BGB	Erläuterung
(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. <i>Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.</i>	Diese Präzisierung der Zahlungsmodalitäten einer Kautions wurde notwendig, da jetzt die Nichtzahlung der Kautions einen Grund zu fristlosen Kündigung darstellt.

§ 555a BGB	Erläuterung
<p>(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).</p> <p><i>(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.</i></p> <p>(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahmen machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.</p> <p>(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>Die bisherige Regelung des § 554 BGB, Abs. 1 wurde aufgehoben („Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind“).</p> <p>Die Ankündigungspflicht ist zwar neu ins Gesetz aufgenommen worden, entspricht aber der bereits geltenden Rechtsprechung.</p>

§ 555b BGB	Erläuterung
<p>Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung), 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt, 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. 	<p>Hier werden die Möglichkeiten der Modernisierungsmaßnahmen aus den alten BGB-§§ aufgelistet. Hiermit wird auch erstmals eine gesetzliche Definition der energetischen Modernisierung eingeführt, die in engem Zusammenhang mit der jeweils gültigen Energie-Einsparverordnung (EnEV) steht.</p> <p>Entscheidend ist nach Nr. 1, dass Energie eingespart wird. Ob daraus ein direkter Nutzen für den Mieter erwächst, spielt dabei keine Rolle.</p> <p>Nr. 2 regelt energetische Modernisierungen, die außerhalb der Mietwohnung liegen und dieser auch keinen Nutzen bringen. Dies wäre etwa bei einer Solaranlage der Fall, deren produzierter Strom nicht den Mietern zugute kommt, sondern in das Stromnetz eingespeist und damit vom Vermieter verkauft wird.</p>

§ 555c BGB	Erläuterung
<p>(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme, 3. <i>den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.</i> <p>(2) <i>Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.</i></p> <p>(3) <i>In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.</i></p> <p>(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen</p>	<p>Dem Mieter müssen in jedem Fall eventuell höhere Betriebskosten mitgeteilt werden. Dies gilt auch dann, wenn keine Mieterhöhung geplant wird.</p> <p>Eine Vereinfachung für den Vermieter stellt auch die Regelung dar, dass er zur Begründung der Maßnahme nicht mehr detailliert informieren muss, sondern auf allgemein anerkannte Pauschalwerte zurückgreifen darf.</p>

Mieterhöhung führen.

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

§ 555d BGB	Erläuterung
<p>(1) Der Mieter hat eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden.</p> <p>(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 <i>sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bleiben bei der Abwägung außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Abs. 4 und 5 bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen.</i></p> <p>(3) Der Mieter hat dem Vermieter Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitzuteilen. Der Lauf der Frist beginnt nur, wenn die Modernisierungsankündigung den Vorschriften des § 555c entspricht.</p> <p>(4) Nach Ablauf der Frist sind Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, noch 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 unverzüglich in Textform mitteilt. Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn</p>	<p>Um festzustellen, ob eine besondere Härte vorliegt, die den Mieter berechtigt, die Modernisierung zu dulden, ist nun auch der Einfluss auf den Klimaschutz sowie auf die Energieeffizienz zu berücksichtigen.</p> <p>Eine etwaige Mieterhöhung stellt keinen Grund mehr dar, auf dessen Basis der Mieter die Duldung der Modernisierungsmaßnahme ablehnen kann.</p> <p>Hält der Mieter die in § 555d genannten Fristen nicht ein, kann er seine Gründe nicht mehr geltend machen und die Duldung der Modernisierungsmaßnahme verweigern.</p> <p>Der Beginn und Ablauf der Frist ist jedoch abhängig von einer den gesetzlichen Erfordernissen entsprechenden Ankündigung. Siehe hierzu auch § 555c.</p> <p>Nur, wenn der Mieter nachweisen kann, dass ihn keine Schuld an der Nichteinhaltung der Frist trifft, kommt diese Regelung nicht zum Zuge.</p>

<p><i>sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.</i></p> <p>(6) § 55a Absatz 3 gilt entsprechend.</p> <p>(7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	
--	--

§ 555e BGB	Erläuterung
<p>(1) Nach Zugang der Modernisierungankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf <i>des übernächsten Monats</i> kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.</p> <p>(2) § 555c Absatz 4 BGB gilt entsprechend.</p> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>Hier handelt es sich um eine Neufassung des ehemaligen § 554 Abs. 3 Satz 2. Eine Änderung der rechtlichen Situation ist damit nicht verbunden.</p>

§ 555f BGB	Erläuterung
<p>Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, 2. Gewährleistungsrechte- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters, 3. künftige Höhe der Miete. 	<p>Auch dieser neu eingefügte § stellt keine Veränderung der bestehenden Situation dar, da die hier gemachten Aussagen bereits von Rechtsprechung vorweggenommen wurden.</p>

§ 556c BGB	Erläuterung
<p>(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder 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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und 2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen. <p>Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.</p> <p>(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).</p> <p>(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärme-</p>	<p>Dieser § regelt erstmals gesetzlich das Contracting – und erschwert es gegenüber der bisherigen Rechtsprechung. Neu schreibt das Gesetz jetzt vor, dass die Wärmelieferungskosten durch die Umstellung nicht steigen dürfen. Außerdem ist jetzt eine Ankündigung der Umstellung erforderlich.</p> <p>Die im Gesetz genannte Rechtsverordnung liegt noch nicht vor.</p>

lieferanten angemessen zu berücksichtigen.

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

§ 558 BGB	Erläuterung
<p>Abs. 2 Satz 1:</p> <p>Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage <i>einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit</i> in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.</p>	<p>Die entscheidende Änderung besteht hier darin, dass erstmals die energetische Ausstattung und Beschaffenheit als Merkmale für die Bestimmung einer Vergleichsmiete festgelegt werden. Damit werden diese Merkmale für zukünftige Mietspiegel von entscheidender Bedeutung sein.</p>
<p>Absatz 3:</p> <p>Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). <i>Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.</i></p>	<p>Die Kappungsgrenze, um die die Miete innerhalb von drei Jahren steigen darf wird auf 20 % herabgesetzt. Durch Verordnung der Länder kann ein Gebiet mit Wohnraumunterversorgung festgelegt werden, in dem die Miete lediglich um 15 % innerhalb von drei Jahren steigen kann.</p>

§ 559 BGB	Erläuterung
<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</p> <p>(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der zu voraussichtlichen zukünftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder 2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte <p>(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tat-</p>	<p>Der § schreibt die derzeitige von den Gerichten geschaffene Rechtslage fest. Nicht abzugsfähige Kosten können nach dieser Bestimmung geschätzt werden. Dadurch wird die Ermittlung der umlagefähigen Kosten gegenüber der früheren Rechtslage vereinfacht. Ein genauer Kostenvergleich, wie er von den Gerichten bisher gefordert wurde, ist nun nicht mehr notwendig.</p>

<p>sächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</p>	
---	--

<p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	
--	--

§ 559a BGB	Erläuterung
<p>(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.</p> <p>(2) Werden die Kosten für die <i>Modernisierungsmaßnahmen</i> ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der <i>Modernisierungsmaßnahmen</i>. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.</p> <p>(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die <i>Modernisierungsmaßnahmen</i> stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich.</p> <p>Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.</p> <p>(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen</p>	<p>Dieser § wurde formal neu gefasst, beinhaltet aber keine rechtlichen Änderungen.</p>

<p>Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.</p> <p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam</p>	
---	--

§ 559b BGB	Erläuterung
<p>(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. <i>§ 555c Absatz 3 gilt entsprechend.</i></p> <p>(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. <i>Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder</i> <i>2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als zehn Prozent übersteigt.</i> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>Auch hier wurde bereits von den Gerichten festgelegte Richtlinien im Gesetz festgehalten. Wichtig ist hier die Regelung bei einer nicht ordnungsgemäßen Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme. Danach ist eine Mietanhebung auch möglich, wenn eine unzureichende oder gar keine Ankündigung erfolgte. Allerdings kann dann die erhöhte Miete erst ein halbes Jahr später gefordert werden.</p>

§ 569 Abs. 2a BGB	Erläuterung
<p>(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 in 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.</p>	<p>Dieser neu eingefügte Absatz in § 569 BGB klärt die Situation bei unpünktlicher oder Nichtzahlung der Kautionszahlung mit einem Betrag im Rückstand ist, der mindestens zwei Netto-Monatsmieten entspricht.</p> <p>Der Verweis am Ende des Absatzes gibt dem Mieter die Möglichkeit, die Kündigung durch Nachzahlung der Kautionszahlung innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage abzuwenden.</p>

§ 577a BGB	Erläuterung
<p>(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.</p> <p><i>(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter</i></p> <p><i>1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder</i></p> <p><i>2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu</p>	<p>Dieser § wurde überarbeitet, damit er auch auf von Personengesellschaften erworbenen Grundbesitz angewandt werden kann. Damit wird der Schutz der Mieter beim Verkauf von Grundbesitz weiter gestärkt.</p>

<p>bestimmen.</p> <p><i>(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatz 1a Wohnungseigentum begründet 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.</i></p> <p><i>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</i></p>	
---	--

§ 578 Abs. 2 BGB	Erläuterung
<p><i>(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Absatz 1, § 555a Absatz 1 bis 3, § 555b, § 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. § 556c Absatz 1 und 2 sowie die aufgrund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.</i></p>	<p>Dieser § wurde eingeführt, um Regelungen des Wohnraummietrechtes auch auf das Gewerberaummietrecht anwenden zu können. So können auch die Bestimmungen des Werbecontracting im Wohnraummietrecht auch auf das Gewerberaummietrecht angewandt werden.</p>