

■ Mietrechtsreform

Nachdem der Deutsche Bundestag im Jahr 2012 die Reform des Mietrechts beschlossen und der Bundesrat am 1.2.2013 zugestimmt hat, erfolgte am 18.3.2013 die Verkündung. Das Mietrechtsänderungsgesetz (MieRÄndG) tritt damit **am 1. Mai 2013** in Kraft. Die Regelungen zum Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch Unternehmen) folgen zum 1. Juli 2013.

Anreize zu energiesparenden Modernisierungen, ein effektiveres Vorgehen gegen sogenannte Mietnomaden und ein verbesserter Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stehen bei den Neuregelungen ganz oben. Die wichtigsten Änderungen sind:

■ Energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum (§§ 555b – 555e BGB)

Fünf Fälle von Modernisierungsmaßnahmen waren bisher schon gesetzlich geregelt: Nämlich Maßnahmen, durch die **Wasser eingespart** wird, die den **Gebrauchswert der Mietsache erhöhen**, die die allgemeinen **Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern**, durch die **neuer Wohnraum geschaffen** wird und solche, die aufgrund von Umständen durchzuführen sind, die der **Vermieter nicht zu vertreten hat**.

Die Regelung von Modernisierungsmaßnahmen, durch die Energie eingespart wird, wurde umgestaltet und zwei Tatbestände geschaffen. Danach sind Modernisierungsmaßnahmen bauliche Veränderungen, durch die

1. in **Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird** (§ 555b Nr. 1) oder
2. auf sonstige Weise nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird (§ 555b Nr. 2).

Im ersten Fall führen die Modernisierungsmaßnahmen zu einer Energieeinsparung in der Mietwohnung. Der Mieter hat einen Vorteil, weshalb diese Maßnahmen privilegiert sind: Für einen Zeitraum von max. drei Monaten darf die Miete nicht gemindert werden und nach Abschluss der Arbeiten hat der Vermieter die Möglichkeit, eine Mieterhöhung durchzusetzen.

Heizöl, Erdgas, Holzpellets, auch Fernwärme, Strom oder Kohlebriketts fallen unter den Begriff „Endenergie“. Eine Vielzahl von Maßnahmen fällt unter den Begriff der eingesparten Endenergie. Ein klassisches Beispiel ist die Wärmedämmung. Aber auch bei einer effizienteren Anlagentechnik (Heizungsanlage) oder dem Einsatz von erneuerbaren Energien (Warmwasser wird mithilfe von Solaranlagen erzeugt) liegt eine Einsparung vor bzw. es werden die Wärmeverluste verringert. Wichtig ist, dass die Einsparung „in Bezug auf die Mietsache“ erfolgt.

Der Ausschluss der Mietminderung gilt nicht für Erhaltungs- und sonstige Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Modernisierung eines Bades) oder wenn die Wohnung nicht mehr benutzbar ist.

• Ankündigung und Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (§ 555c und § 555d BGB)

Der Vermieter muss dem Mieter die Maßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform mitteilen. Textform bedeutet, dass die Ankündigung dem Mieter als Text zugehen muss. Eine Unterschrift ist nicht notwendig. Neben einem Brief sind auch ein Fax oder eine E-Mail denkbar. Angesichts der Rechtsfolgen empfehlen wir jedoch, die Ankündigung per Brief vorzunehmen und die Zustellung zu Beweis Zwecken per Boten.

Die Modernisierungsankündigung muss Angaben über Art und voraussichtlichen Umfang der Maßnahme in wesentlichen Zügen, voraussichtlichen Beginn und voraussichtliche Dauer, den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten. Die Formulierung „in wesentlichen Zügen“ stellt klar, dass an den Inhalt der Ankündigung hinsichtlich Art und Umfang der Maßnahme keine überhöhten Anforderungen gestellt werden dürfen.

Gemäß § 555c Abs. 2 soll der Vermieter den Mieter auf die Form und Frist des Härteeinwands nach § 555d Abs. 3 Satz 1 hinweisen.

Eine wesentliche Vereinfachung gegenüber der bisherigen Rechtslage enthält § 555c Abs. 3 BGB. Danach kann künftig bei der Ankündigung nach § 555b Nr. 1 und Nr. 2 (siehe oben) auf anerkannte Pauschalwerte Bezug genommen werden, um dem Mieter die Energieeinsparung darzulegen.

Grundsätzlich hat der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Eine wesentliche Änderung zur bisherigen Rechtslage ist, dass im Hinblick auf die Duldungspflicht eine unzumutbare wirtschaftliche Härte für den Mieter den Beginn der Maßnahme nicht mehr verzögern kann. Diese Gründe sind erst im Rahmen einer möglichen Mieterhöhung zu prüfen. Der Mieter hat allerdings die Pflicht, den Vermieter fristgerecht und in Textform auf Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Duldung oder die Mieterhöhung begründen, hinzuweisen. Der Vermieter soll indessen den Mieter bereits in seinem Ankündigungsschreiben auf die Form und Frist des Härteeinwands hinweisen, sonst kann der Mieter Umstände im Sinne des § 555d Abs. 4 BGB ohne Form- und Frist-beschränkung geltend machen.

- **Modernisierungsvereinbarungen**

sollen durch § 555f BGB gefördert werden. Als Regelungsgegenstand werden z. B. die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen, Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters sowie die künftige Höhe der Miete genannt.

- **Mieterhöhung nach der Modernisierung (§ 559, § 559b BGB)**

Unverändert geblieben ist die Regelung, nach der der Vermieter die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Dabei sind Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nach billigem Ermessen von den Modernisierungskosten abzuziehen; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

Wesentliche Neuerung des § 559 BGB ist die Einführung der zweiten Härtefallabwägung (Abs. 4). Nach Durchführung der Maßnahme ist zu prüfen, ob die Mieterhöhung in wirtschaftlicher Hinsicht eine Härte für den Mieter bedeutet. Ist dies der Fall, ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen.

- **Senkung der Kappungsgrenze**

Nach wie vor ist es grundsätzlich möglich, die Miete auf das ortsübliche Niveau anzuheben. Allerdings ist eine Mieterhöhung auf max. 20 % innerhalb von drei Jahren begrenzt (Kappungsgrenze).

Die Landesregierungen werden durch das neue Mietrecht ermächtigt, für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die Kappungsgrenze auf 15 Prozent zu senken. Eine herrschende Definition dieser Ausgangslage findet sich bisher nicht. Vermietern ist zu empfehlen, die Kappungsgrenze nicht zu einem Problem werden zu lassen und die Miete, sofern möglich, regelmäßig anzupassen.

- **Neue Verfahrensregeln gegen so genannte Mietnomaden**

Die Mietrechtsnovelle räumt dem Vermieter viele Möglichkeiten ein, schneller und effektiver gegen Mietbetrüger vorzugehen. Allerdings ist es nach wie vor immer noch am besten, wenn man erst gar nicht auf Mietbetrüger hereinfällt.

Hilfreich ist es, vor einer Vermietung den Mietinteressenten eine „Selbstauskunft“ (ein Muster-formular ist in unserer Geschäftsstelle erhältlich) ausfüllen zu lassen. Dann sollte der Vermieter einen Gehaltsnachweis für die letzten drei Monate und eine Kopie des Personalausweises von Mietinteressenten verlangen. Ganz wichtig ist es ferner, eine Bonitätsauskunft über den potentiellen Mieter einzuholen (möglich ist dies über unseren Verein gegen eine Kostenerstattung in Höhe von 10,- EUR je abgefragter Person und von 15,- EUR je abgefragter Firma).

Vereinbaren Sie mit dem Mieter in jedem Falle eine Kautionsleistung in der zulässigen Höhe von drei Netto-Monatsmieten. Sollte dann die Sicherheitsleistung nicht gezahlt werden, ist dies nunmehr unter bestimmten Umständen ein Grund für eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. Wenn also Kautions- oder Mietzahlungen ausbleiben, sollte der Vermieter sofort reagieren und von seinen Kündigungsmöglichkeiten Gebrauch machen.

Wird danach die Wohnung grundlos nicht fristgerecht geräumt, ist umgehend eine Räumungsklage zu erheben. Räumungssachen sind nunmehr vorrangig und beschleunigt von den Gerichten zu bearbeiten. Schließlich kann der Vermieter auch bei wirksamer Kündigung des Vertrages seine Leistung (Überlassung der Wohnung) nicht eigenmächtig zurückhalten.

Für die während des laufenden Räumungsprozesses auflaufenden Mietausfälle sollte der Vermieter Schadenersatz einklagen und für diese Ansprüche eine Sicherungsanordnung beantragen. Damit kann der Mieter vom Gericht verpflichtet werden, für die während des Gerichtsverfahrens Monat für Monat auflaufende Miete eine Sicherheit (z. B. Hinterlegung von Geld oder eine Bürgschaft) zu leisten. Es soll nach Möglichkeit verhindert werden, dass der Vermieter durch das Gerichtsverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, falls der Mieter am Ende des Prozesses nicht mehr in der Lage ist, die angefallenen Mietschulden zu bezahlen.

Falls das Gericht die Sicherungsanordnung erlässt, der Mieter diese aber ignoriert, ist eine einstweilige Räumungsverfügung zu beantragen. In Betracht zu ziehen ist eine beschränkte Räumung nach § 885a ZPO. Diese „**Berliner Räumung**“ wird jetzt auf eine gesetzliche Grundlage gestellt und erleichtert die Vollstreckung von Räumungstiteln. Bisher musste der Vermieter, nachdem er ein Räumungsurteil gegen den Mieter erstritten hatte, dem mit der Räumung beauftragten Gerichtsvollzieher einen „saftigen“ Vorschuss, z. B. für den Abtransport und das Einlagern der Möbel, bezahlen.

Nach dem Inkrafttreten der Mietrechtsänderung soll der Gerichtsvollzieher die Wohnung räumen können, ohne gleichzeitig den kostenaufwendigen Abtransport und die Einlagerung der Sachen durchführen zu müssen. Die Haftung des Vermieters für die vom Mieter zurückgelassenen Gegenstände wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Nun ist es höchste Zeit, die Räumungsklage und die –verfügung auf alle dem Vermieter im Laufe des Verfahrens bekannt gewordenen Bewohner der Wohnung zu erweitern.

Manchmal kommt es vor, dass ein bisher Unbekannter dem Gerichtsvollzieher die Tür öffnet und behauptet, der neue Untermieter zu sein. Sollte die Räumung der Wohnung an diesem Sachverhalt scheitern, ist eine weitere einstweilige Räumungsverfügung gegen diesen unberechtigten Bewohner zu beantragen. Auch wenn der Vermieter von einer Untervermietung nichts wusste und der Verdacht besteht, dass dem Dritten der Besitz an der Wohnung nur eingeräumt wurde, um eine Zwangsräumung zu vereiteln, kann der Gerichtsvollzieher die Wohnung nicht räumen, weil das Räumungsurteil nur gegen die darin genannten Personen wirkt. Diese Rechtslage wurde bisher von einigen Mietbetrügern ausgenutzt.

Durch die neuen Vorschriften wird dieser Praxis ein Riegel vorgeschoben. Zu hoffen ist, dass durch die neuen Regelungen die Aufenthaltsdauer von „Mietnomaden“ verkürzt wird und damit für Mietbetrüger nicht mehr attraktiv erscheint.

■ **Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung**

Ist nach der Überlassung an den Mieter die Mietsache in Wohnungseigentum umgewandelt und dann veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnete Interessen, z. B. den Ausspruch einer Eigenbedarfskündigung, erst nach Ablauf von (mindestens) drei Jahren seit der Veräußerung berufen. Clevere Investoren, die ein Mietobjekt in Eigentumswohnungen umwandeln wollten, profitierten bisher von einer Gesetzeslücke und umgingen so die Kündigungssperrfrist.

Vom „Münchener Modell“ ist die Rede, wenn eine Personengesellschaft ein Mietshaus mit dem Ziel erwirbt, ihren Mitgliedern die Nutzung der Wohnungen zu ermöglichen und die Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Die Gesellschaft kündigt noch **vor** der Umwandlung den Mietern wegen Eigenbedarfs einzelner Gesellschafter und umgeht damit den in § 577a BGB verankerten Mieterschutz. Diesem Vorgehen wird mit der Gesetzesänderung ein Riegel vorgeschoben.

■ **Contracting**

Mit der Umstellung auf Contracting (gewerbliche Wärmelieferung durch ein spezialisiertes Unternehmen) kann Energie gespart oder effizienter genutzt werden. Die Umlage der Contractingkosten (anstelle der bisherigen Heizkosten) auf den Mieter wird gesetzlich geregelt. Auf jeden Fall muss die Umstellung für den Mieter kostenneutral sein. Ferner muss die Umstellung rechtzeitig vorher angekündigt werden, damit der Mieter prüfen kann, ob die Voraussetzungen für eine spätere Umlage als Betriebskosten tatsächlich vorliegen.

■ **Messung des Energieanteils für Warmwasser**

Nach der Heizkostenverordnung (§ 9) muss die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ab dem **31.12.2013** mit einem Wärmehesähler gemessen werden. Eine Ausnahme ist nur dann zulässig, wenn die Messung der Wärmemenge einen unzumutbar hohen Aufwand verursachen würde. Der Aufwand ist zumutbar, wenn ein Wärmehesähler in typischer Weise und ohne größere bauliche Maßnahmen durch einen Fachhandwerker eingesetzt werden kann.

Aus fachlichen Gesichtspunkten ist für eine einwandfreie Kostenaufteilung der Gesamtenergie auf Heizung und Warmwasser eigentlich ein weiterer Wärmehesähler für den Heizungsanteil erforderlich.

■ **Pflicht zum Austausch von veralterter Messtechnik**

Warmwasserkostenverteiler und andere, nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Messausstattungen, Verteilgeräte und sonstige Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (z. B. Heizkostenverteiler, die vor dem 1.7.1981 montiert wurden) müssen bis spätestens **31.12.2013** ausgetauscht werden.

■ **Erneute Novellierung der Trinkwasserverordnung – Legionellenprüfung –**

In unserem Rundschreiben vom 26. Oktober 2011 haben wir Sie bereits ausführlich über die seit dem 1. November 2011 geltende Fassung der Trinkwasserverordnung informiert. Schnell zeigte sich, dass die gesetzlichen Vorgaben die betroffenen Eigentümer und Behörden überforderten.

Bisher galt, dass Eigentümer die vorhandenen Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in vermieteten Wohngebäuden den Gesundheitsämtern anzeigen müssen. Des Weiteren sollten die Inbetriebnahme oder die Stilllegung dieser Anlagen sowie bauliche oder betriebstechnische Änderungen den Gesundheitsämtern gemeldet werden. Dieser bürokratische Irrsinn wurde abgeschafft.

Durch die am 14. Dezember 2012 in Kraft getretenen Änderungen müssen nur noch Großanlagen im gewerblichen Bereich angezeigt werden, wenn bei Legionellen der „technische Maßnahmenwert“ überschritten wird. Als „technischer Maßnahmenwert“ gelten 100 Legionellen pro 100 ml. Wird bei der Prüfung eine kritische Anzahl von Legionellen festgestellt, muss die Behörde informiert werden. Der Eigentümer/Betreiber muss dann selbstständig die Ursachen für den Legionellenbefall feststellen, eine Gefährdungsanalyse erstellen und die sich hieraus ergebenden Maßnahmen durchführen lassen. Ferner muss er die Mieter unverzüglich über das Ergebnis der Gefährdungsanalyse und die sich hieraus ergebenden Einschränkungen der Verwendung des Trinkwassers informieren.

Der Gesetzgeber hat nun klargestellt, welche Anlagen zu prüfen sind, nämlich Großanlagen zur Trinkwassererwärmung in vermieteten Mehrfamilienhäusern mit Duschen oder sonstigen Einrichtungen, in denen es zu einer Vernebelung von Trinkwasser kommt. Großanlagen sind alle Anlagen mit einem Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem **Volumen von jeweils mehr als 400 Litern** oder mit **mehr als drei Liter Inhalt in mindestens einer Rohrleitung** zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle (ohne Inhalt der Zirkulationsleitung).

Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen, unabhängig von der Art der Nutzung (privat oder gewerblich) **nicht der Untersuchungspflicht auf Legionellen**. Sie gelten immer als Kleinanlagen.

Als „gewerblich“ gelten Trinkwasseranlagen, aus denen regelmäßig auf selbstständiger Basis und aus Gewinnerzielungsabsicht Wasser abgegeben wird. Das ist bei vermieteten Objekten der Fall!

Damit sind in der Regel alle Mehrfamilienhäuser mit zentralen Warmwasserbereitungsanlagen, in denen mindestens eine Wohnung vermietet wird, prüfpflichtig. **Dies trifft auch bei Wohnungseigentümergeinschaften zu**. Vermieter und Verwalter sind in der Verantwortung.

Die Probeentnahme muss bei „gewerblicher“ Tätigkeit im 3-Jahres-Rhythmus erfolgen; die erste Prüfung hat **bis zum 31. Dezember 2013** zu erfolgen. Bisher war eine jährliche Prüfung auf einen Legionellenbestand hin vorgeschrieben. Die jährlichen Probeentnahmen sind nur noch bei öffentlichen Gebäuden „mit Patienten mit höherem Risiko für Krankenhausinfektionen“ erforderlich.

Die Ergebnisse der Legionellenprüfung muss der Eigentümer zehn Jahre lang aufbewahren.

Wer die Prüfung durchführen darf, ist einer Liste der amtlich zertifizierten Untersuchungsstellen, die das Hessische Sozialministerium erstellt hat, zu entnehmen. Die Liste kann auch in unserer Geschäftsstelle eingesehen werden.

Die Möglichkeit, die Untersuchungs- und Laborkosten als Teil der Kosten der Warmwasserversorgung bei der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umzulegen, hat auch der Mieterbund festgestellt und dies in seiner Verbandszeitung Nr. 4/2012 seinen Mitgliedern mitgeteilt.

■ Heizkosten müssen nach Verbrauch abgerechnet werden

Gerade in letzter Zeit wurden vermehrt Heizkostenabrechnungen, bei denen der Heizölverbrauch falsch berechnet war, von Mietern (Mieterbund) nicht akzeptiert. Die falsche Bewertung des Brennstoffverbrauchs tritt vor allem bei Öl-Zentralheizungen auf. In vielen Fällen hatte der Vermieter einfach das im Abrechnungsjahr gelieferte Heizöl in Rechnung gestellt. Das ist regelwidrig. Nur der im Abrechnungsjahr tatsächlich angefallene Verbrauch ist zu berücksichtigen. Dazu ist es dringend erforderlich, jeweils den Anfangs- bzw. Endbestand der Heizölmenge, die sich zu Beginn bzw. am Ende des Abrechnungszeitraums im Tank befindet, zu notieren und zu berücksichtigen.

Bei einer kalenderjährlichen Abrechnung könnte dann die Auflistung z. B. wie folgt aussehen:

Brennstoffkosten:

01.01.2012	Anfangsbestand:	3.400 l	=	2.325,53 EUR
18.04.2012	Zukauf	1.000 l	=	716,20 EUR
27.09.2012	Zukauf	<u>2.000 l</u>	=	<u>1.914,08 EUR</u>
		zusammen:	=	4.955,81 EUR
31.12.2012	Endbestand:	<u>2.500 l</u>	=	<u>2.272,18 EUR</u>
		Verbrauch:	=	2.683,63 EUR

Bei der Berechnung der Verbrauchskosten ist zu berücksichtigen, dass kostenmäßig zunächst einmal das „alte“ Heizöl zuerst verbrannt wird (first in - first out). Dann folgt gegebenenfalls das nächste hinzu gekaufte Öl und evtl. noch ein Teil einer weiteren Lieferung.

Der Verbrauch von 3.900 Litern im Beispiel errechnet sich demnach aus den 3.400 Litern vom Anfangsbestand = 2.325,53 EUR zuzüglich 500 Liter vom Zukauf am 18.4.2012 = 358,10 EUR, zusammen also 3.900 Liter zu einem Preis von 2.683,63 EUR.

Über die Umstände, die es macht, **nachträglich** eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen, hat wohl kaum jemand eine Vorstellung, der diese Aufgabe noch nicht lösen musste. Fehlen einige Anhaltspunkte, ist dies gar unmöglich. Und wenn dann die Abrechnung erst kurz vor dem letztmöglichen Termin dem Mieter vorgelegt wird, trägt der Vermieter das Risiko, keine Nachzahlung mehr zu erhalten.

■ Kooperation zwischen der GGEW AG und Haus & Grund Bergstraße e. V.

Mitglieder unseres Vereins erhalten vom GGEW (nach Antragstellung) für ihren eigenen Stromverbrauch einen Nachlass von 2 % auf die angebotenen Strom-Tarife, ausgenommen für Heizstrom. Außerdem bietet das GGEW seit dem 1.1.2013 spezielle **Haus & Grund-Tarife** für die Strom- und Gasversorgung an. Bitte beachten Sie im Internet die **Preisrechner** auf der **neuen Haus & Grund-Seite** www.hug.ggew.de; aber auch auf der allgemeinen Internet-Seite www.ggew.de. Zu berücksichtigen sind bei der Prüfung auch die unterschiedlichen Laufzeiten der Angebote (bis 30.6.2013 oder 31.12.2013). Wenn Sie keinen Zugriff auf das Internet haben, wenden Sie sich bitte an uns.

Formulare für die Inanspruchnahme des Rabattes und ggf. den Wechsel von einem anderen Stromanbieter zur GGEW AG erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle und bei der Versammlung.

Mit freundlichen Grüßen

 (Vorsitzender)