

advofax. 06/13

Mandantenservice der Anwaltssozietät Munz Rechtsanwälte

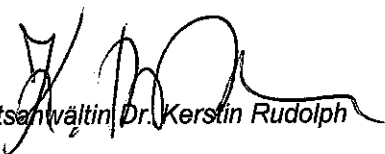


MUNZ
RECHTSANWÄLTE

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Jahr 2013 neigt sich nun dem Ende zu und kurz vor dem Fest wurde uns nach langem Warten endlich eine hoffentlich tat- und handlungsfähige Regierung „beschenkt“. Das bedeutet für uns Juristen, dass sich auch auf rechtlichem Gebiet wieder einiges ab dem nächsten Jahr tun wird in Form von Gesetzesänderungen, Neuregelungen und auch Umschwenken in der Rechtsprechung. Lassen wir uns überraschen! Im vorliegenden advofax möchten wir Sie noch kurz über die aktuelle Situation im Mietrecht informieren.

Wir wünschen Ihnen erholsame und besinnliche Feiertage und das Beste für das neue Jahr.


Rechtsanwältin Dr. Kerstin Rudolph

Neues vom Mietrecht

Von Rechtsanwalt Uwe Winkler

Am 01.05.2013 trat das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft.

Teilweise wurde nur bereits gängige Rechtsprechung in das Gesetz übernommen. Dies betrifft insbesondere die sog. Berliner Räumung.

Andererseits wurden aber auch Neuerungen sowohl im materiellen als auch im prozessualen Recht verankert. Ob diese - insbesondere hinsichtlich der versuchten Regelungen zur Eindämmung des Mietnomadentums - der große Wurf sind, ist angesichts von Äußerungen von Mietrichtern bei Auslegung des Gesetzes bereits kurz nach Inkrafttreten der neuen Regelungen fraglich geworden.

Dazu nun im Einzelnen:

1. Räumung

Nach § 272 ZPO sollen nunmehr mietrechtliche Räumungssachen vorrangig und beschleunigt durchgeführt werden. Es wird hier abzuwarten blei-

ben, ob die Gerichte tatsächlich schneller terminieren.

2. Sicherungsanordnung

In § 283 a ZPO ist eine sog. Sicherungsanordnung neu geregelt. Danach soll, wenn eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden ist, das Prozessgericht auf Antrag des Klägers anordnen können, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen die nach Rechtshängigkeit der Klage (also nach deren Zustellung an den Beklagten) fällig geworden sind, dem Beklagten Sicherheit zu leisten hat. Sicherheit bedeutet u. a. die Beträge zu hinterlegen.

Die Sicherheitsleistung soll binnen einer vom Gericht gesetzten Frist nachgewiesen werden.

Voraussetzung für diese Anordnung ist u. a. eine hohe Erfolgsaussicht der Klage. Von Mieterseite kann eine solche schon dann abgewendet werden, wenn - jedenfalls nach bisher geäußerten Auffas-

advofax. 06/13



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

sungen von erst- und zweitinstanzlich tätigen Richtern - behauptet wird, dass Mängel in der Wohnung vorhanden sind, so dass eine Beweisaufnahme stattfinden muss. Setzt sich diese Auffassung in der Rechtsprechung durch, ist die o. g. Neuregelung ein „stumpfes Schwert“. Einen Mangel in der Wohnung zu behaupten, entspricht in Mietstreitigkeiten der Üblichkeit und zumeist findet sich auch in jeder Wohnung mindestens ein solcher.

Somit dürften in der Praxis jedenfalls derzeit nur sehr wenige solcher Sicherungsanordnungen nach § 783 a III ZPO tatsächlich erlassen werden. Ist dies der Fall, kann der Vermieter, wenn der Mieter dieser Anordnung keine Folge leistet, durch eine einstweilige Verfügung die Räumung der Wohnung kurzfristig anordnen lassen.

3. Unbekannte Mitbewohner

Positiv für den Vermieter könnte sich die Regelung des § 940 a II ZPO auswirken.

In der Praxis ist es häufig so, dass die Wohnungen von Dritten, nicht im Mietvertrag erwähnten Personen mit bewohnt werden, etwa von Lebensgefährten/innen oder volljährigen Kindern. Hatte der Vermieter dann wegen Nichtzahlung des Mietzinses oder anderer vertraglichen Verstöße einen Räumungstitel gegen die im Mietvertrag erwähnte Person erwirkt, kam bei der Räumung durch den Gerichtsvollzieher häufig das böse Erwachen, wenn der Gerichtsvollzieher die dritte Person in der Wohnung feststellte.

Die Gerichtsvollzieher verweigern dann regelmäßig die Räumung der Wohnung mit dem Hinweis, dass sich in der Wohnung auch ein berechtigter Dritter aufhält. Der Vermieter ist dann gezwungen, einen neuen

Räumungsrechtsstreit gegen den Dritten anzustreben.

Nach dem neuen Recht hat er nun die Möglichkeit, im Wege einer einstweiligen Verfügung vorzugehen. Voraussetzung dafür ist, dass der Dritte im Besitz der Mietsache ist und gegen den eigentlichen Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt. Weiter darf der Vermieter von dem Besitzerwerb des Dritten erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt haben. Dies bedeutet also, dass, sobald der Vermieter während des Rechtsstreits von der Existenz eines Dritten Kenntnis erlangt, die Klage sofort gegen diesen erweitern muss. Erfährt er erst nach dem Rechtsstreit vom Dritten, kann er im Wege der einstweiligen Verfügung vorgehen.

4. Mietminderung bei Bauarbeiten

Für erhebliche Diskussionen im Vorfeld des Mietrechtsänderungsgesetzes hat die Regelung des § 536 gesorgt. Danach entfällt das Mietminderungsrecht des Mieters für die Dauer von drei Monaten, wenn die durchzuführenden Bauarbeiten in der Wohnung bzw. im Haus aufgrund einer Maßnahme erfolgen, welche der energetischen Modernisierung des Hauses dienen. Welche Maßnahmen solche Modernisierungsmaßnahmen sind, ist in § 555 b BGB ausgeführt. In den nachfolgenden §§ 555 c und 555 d sind wiederum die Ankündigungspflichten des Vermieters bei solchen Maßnahmen sowie die Duldungsverpflichtung des Mieters geregelt.

FAZIT:

Wie sich die einzelnen Regelungen in der Praxis auswirken und wie diese durch die Gerichte ausgelegt werden, bleibt abzuwarten. Das Mietrecht jedenfalls

advofax. 06/13



MUNZ
RECHTSANWÄLTE

dürfte durch die Neuregelungen nicht einfacher werden.

Aktuelle BGH-Entscheidung zum Mietrecht

Nun noch zu einer Entscheidung des BGH im Mietrecht, welche eine bisher in Literatur und Rechtsprechung kontrovers diskutierte Frage höchstrichterlich geklärt hat:

Bisher wurde häufig darüber gestritten, ob der Mieter auch bei nicht vorhandenen bzw. unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln die Wohnung dann vorrichten muss, wenn er die Wände in grellen, nicht von einer Mehrheit der Mieter akzeptierten Farben streicht. Dies war etwa bei schwarz, dunkelblau, grün, rot oder einem Mix aus all in diesen Farben gestrichenen Räumlichkeiten der Fall.

Hier hat der BGH nunmehr entschieden, dass die Dekoration der Wohnung in solchen Farben vom Vermieter nicht hingenommen werden muss und der Mieter die Renovierung der Wohnung als Schadenersatz schuldet.

Der Mieter hat die Wände in einem weißen bzw. hellen Farbton an den Vermieter zu übergeben.

Voraussetzung hierfür ist natürlich, dass dem Mieter die Wohnung auch in weiß oder hellen Farben gestrichen übergeben wurde. War dies nicht der Fall, ist die vorgenannte Entscheidung nicht einschlägig.

Wir wünschen Ihnen ein besinnliches Weihnachtsfest und alles Gute für 2014!