

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



## **Mietrechtsreform 2013**

**Wichtige Änderungen im Mietrecht zum 01.05.2013**

**Von RA Andreas Taubmann**

**Jahreshauptversammlung des Haus- und Grundbesitzervereins Sulzbach-Rosenberg und Umgebung e.V.**

**04.06.2013**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



**Hinweis:**

**Die Präsentation kann die Rechtslage nur verkürzt und stichpunktartig wiedergeben. Die persönliche und auf den Einzelfall bezogene Beratung kann sie nicht ersetzen**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



## **Die wichtigsten Änderungen im Überblick:**

- **Kündigungsgrund Nichtzahlung Kautions**
- **Energetische Modernisierung**
- **Berliner Räumung**
- **Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen**
- **Sperrfrist bei Umwandlung in Eigentumswhg**
- **Wärmecontracting**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



## I. Kaution bei der Wohnraummiete:

### 1. Allgemeines zur Kaution:

- Kautionshöhe max. drei „Kaltmieten“
- Zahlbar in drei monatlichen Raten
- 1. Rate bei Einzug
- NEU: 2. u. 3. Rate fällig mit nächsten beiden Mieten
- TIPP: Schlüsselübergabe nur gegen 1. Rate der Kaution



## 2. Rückzahlung der Kautions:

- **Rückzahlung der Kautions noch nicht bei Auszug fällig!**
- **Prüfungs- und Überlegungsfrist 3-6 Monate**
- **Auch darüber hinaus kann angemessener Teil der Kautions für zu erwartende Betriebskostennachzahlung zurückgehalten werden**
- **Abrechnung soll enthalten: geleistete Kautions, Zinsen, Gegenansprüche mit denen aufgerechnet wird, ggf. zurückzuhaltender Teil für Betriebskosten**



### **3. Kündigung bei Nichtzahlung der Kautions:**

- **Neu: Fristlose Kündigung möglich, wenn:**
- **Verzug mit Kautions entspr. zweifacher Monatsmiete**
- **Betriebskosten werden nicht mitgerechnet**
- **z.B.: Mieter zahlt 1. und 2. oder 1. und 3. Rate nicht**
- **Unverschuldeter Rückstand kann Kündigung ausschließen**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



- **Mieter kann insolvenzfestes Kautionskonto verlangen**
- **Abmahnung nicht erforderlich**
- **Bei Nachzahlung der Kaution kann fristlose Kündigung unwirksam werden**



#### **4. Einschub: Fristlose Kündigung weg. Mietrückstands:**

- **2x hintereinander Miete gar nicht bezahlt**
- **2x hintereinander Miete nur teilweise bezahlt, sofern Rückstand größer als eine Monatsmiete**
- **Im Übrigen nur dann, wenn Rückstand mindestens 2 Monatsmieten und über zwei Fälligkeitstermine hinaus besteht**
- **Keine Abmahnung erforderlich**





## II. Energetische Modernisierung:

- **Modernisierung nun ausführlicher geregelt**
- **Bei energetischer Modernisierung ist Minderung der Miete bis zu 3 Monate ausgeschlossen**
- **Ausführliche Ankündigung der Modernisierung notwendig**
- **Mieter muss Modernisierung dulden, es sei denn Härtefall**

# RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



- **Vermieter und Mieter können bei konkreten Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen**
- **Mieterhöhung um 11 % der Modernisierungskosten der einzelnen Wohnung möglich**
- **Anteilige Reparaturkosten zählen nicht zu den Modernisierungskosten**
- **Bei Härtefall ist Mieterhöhung ausgeschlossen**
- **Mieterhöhung muss ausführlich erläutert werden**



### **III. Verbesserungen der Räumungsvollstreckung:**

- **Sog. Berliner Räumung nun gesetzlich geregelt:**
  - **Gerichtsvollzieher belässt Gegenstände des Mieters in der Wohnung**
  - **Spart Kosten, da keine Spedition beauftragt wird**
  - **Vermieter muss sich um Inventar der Wohnung selbst kümmern, d.h. ggf. einlagern und verwerten**
- **Möglichkeit schneller Räumungstitel zu erhalten**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



#### **IV. Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen:**

- **Betrifft Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete**
- **Erhöhung in drei Jahren max. um 20 %**
- **Neu: In Gebieten mit Wohnungsknappheit max. 15 %**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Bei Rückfragen:**

**Andreas Taubmann**

**[info@taubmann-malz-greissinger.de](mailto:info@taubmann-malz-greissinger.de)**

**Tel: 09661/87300**