

## Synopse

Die Änderungen gegenüber dem alten Recht sind unterstrichen

Altes Recht	Neues Recht
-/-	<p><b>§ 536 Abs. 1a BGB n. F.</b>  Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängel</p> <p><u>(1a) 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.</u></p>
<p><b>§ 551 Abs. 2 BGB a. F.</b>  Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten</p>	<p><b>§ 551 Abs. 2 BGB n. F.</b>  Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten</p>
<p>(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.</p>	<p>(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. <u>Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.</u></p>
<p><b>§ 554 Abs. 1 BGB a. F.</b>  Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</p>	<p><b>§ 555a BGB n. F.</b>  Erhaltungsmaßnahmen</p>
<p>Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.</p>	<p>(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur <u>Instandhaltung oder zur Instandsetzung</u> der Mietsache erforderlich sind (<u>Erhaltungsmaßnahmen</u>).</p> <p>(2) <u>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.</u></p> <p>(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme 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><b>§ 554 Abs. 2 Satz 1 BGB a. F.</b></p>	<p><b>§ 555b BGB n. F.</b>  Modernisierungsmaßnahmen</p>
<p>Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie und Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.</p>	<p><u>Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,</u></p> <p><u>1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),</u></p> <p><u>2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima</u></p>

	<p><u>nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,</u></p> <p><u>3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,</u></p> <p><u>4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,</u></p> <p><u>5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,</u></p> <p><u>6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder</u></p> <p><u>7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.</u></p>
<b>§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB a. F.</b>	<b>§ 555 c BGB n. F.</b>
Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen.	<p>Ankündigung von Modernisierungsarbeiten</p> <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> <p>1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme <u>in wesentlichen Zügen,</u></p> <p>2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,</p> <p>3. <u>den Betrag</u> der zu erwartenden Mieterhöhung, <u>sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.</u></p> <p>(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555 d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.</p> <p><u>(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.</u></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 Mieterhöhung führen.</p> <p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<b>§ 554 Abs. 2 BGB a. F.</b>	<b>§ 555 d BGB n. F.</b>
Maßnahmen zur Verbesserung der	(1) Der Mieter hat eine

<p>Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen eines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.</p>	<p>Modernisierungsmaßnahme zu dulden.  (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 <u>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 im Rahmen der Duldungspflicht außer Betracht; sie sind nur nach § 559 Abs. 4 und 5 bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen.</u>  (3) <u>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 § 555 c entspricht.</u>  (4) <u>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 sie spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt werden.</u>  (5) <u>Hat der Vermieter in der Modernisierungsankündigung nicht auf die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen (§ 555 c Absatz 2), so bedarf die Mitteilung des Mieters nach Absatz 3 Satz 1 nicht der dort bestimmten Form und Frist. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.</u>  (6) § 555 a Absatz 3 gilt entsprechend.  (7) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>§ 554 Abs. 3 Satz 2 BGB a. F.</p>	<p>§ 555 e BGB n. F.  Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen</p>
<p>Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung</p>	<p>(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der</p>

<p>folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.</p>	<p>Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf <u>des übernächsten Monats</u> kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.  (2) § 555 c Absatz 4 BGB gilt entsprechend.  (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>-/-</p>	<p><b>3 555 f BGB n. F.</b>  Vereinbarungen über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen</p>
	<p><u>Die Vertragsparteien können nach Abschluss des Mietvertrags aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen Vereinbarungen treffen, insbesondere über die</u>  <u>1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,</u>  <u>2. Gewährleistungsrechte- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters,</u>  <u>3. künftige Höhe der Miete.</u></p>
<p>-/-</p>	<p><b>§ 556 c BGB n. F.</b>  Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung</p>
	<p><u>(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</u>  <u>1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und</u>  <u>2. die Kosten der Wärmelieferung der Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen. 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.</u>  <u>(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).</u>  <u>(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über</u></p>

	<p><u>Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.</u></p> <p><u>(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</u></p>
<p><b>§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB a. F.</b> Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete</p>	<p><b>§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB n. F.</b> Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete</p>
<p>(2) 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 in den letzten vier Jahren...</p>	<p>(2) 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 <u>einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit</u> in den letzten vier Jahren...</p>
<p><b>§ 558 Abs. 3 BGB a. F.</b></p>	<p><b>§ 558 Abs. 3 BGB n. F.</b></p>
<p>(3) 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).</p>	<p>(3) 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). <u>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.</u></p>
<p><b>§ 559 BGB a. F.</b> Mieterhöhung bei Modernisierung</p>	<p><b>§ 559 BGB n. F.</b> Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen</p>
<p>(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p> <p>(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die</p>	<p>(1) <u>Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555 b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</u></p> <p>(2) <u>Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz</u></p>

<p>einzelnen Wohnungen zu verteilen.  (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>1; sie sind, soweit erforderlich, durch <u>Schätzung zu ermitteln.</u>  (3) <u>Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</u>  (4) <u>Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen 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</u>  1. <u>die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder</u>  2. <u>die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.</u>  (5) <u>Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555 d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</u>  (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p><b>§ 559 a BGB a. F.</b>  Anrechnung von Drittmitteln</p>	<p><b>§ 559 a BGB n. F.</b>  Anrechnung von Drittmitteln</p>
<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.  (2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen 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 Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.</p>	<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.  (2) Werden die Kosten für die <u>Modernisierungsmaßnahmen</u> 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 <u>Modernisierungsmaßnahmen</u>. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den</p>

<p>(3) Ein Mietdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. 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 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>	<p>Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.</p> <p>(3) Ein Mietdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die <u>Modernisierungsmaßnahmen</u> stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. 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 Wohnungen gewährt worden sind, so sind diese nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.</p> <p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p><b>§ 559 b BGB a. F.</b> Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</p>	<p><b>§ 559 b BGB n. F.</b> Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</p>
<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 559 a erläutert wird.</p> <p>(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter nicht nach § 554 Absatz 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.</p> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<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 559 a erläutert wird. <u>§ 555 c Absatz 3 gilt entsprechend.</u></p> <p>(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. <u>Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555 c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder</u></li> <li><u>2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</u></li> </ol> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
<p>-/-</p>	<p><b>§ 569 Abs. 2 a BGB n. F.</b> Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund</p>
	<p><u>(2 a) 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 Abhilffrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3</u></p>

	Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.
<b>§ 577 a BGB a. F.</b> Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung	<b>§ 577 a BGB n. F.</b> Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung
(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.	(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen. <u>(1 a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter</u> 1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder 2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird. 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.
(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnungen für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.	(2) Die Frist nach Absatz 1 <u>oder nach Absatz 1 a</u> 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 bestimmen. <u>(2 a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1 a 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 1 a.</u>
(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.	(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam
<b>§ 578 Abs. 2 BGB a. F.</b> Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume	<b>§ 578 Abs. 2 BGB n. F.</b> Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

<p>(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Absatz 1, § 554 Absatz 1 bis 4 und § 569 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Absatz 1 entsprechend.</p>	<p>(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Absatz 1, § 555 a Absatz 1 bis 3, § 555 b, § 555 c Absatz 1 bis 4, § 555 d Absatz 1 bis 6, § 555 e Absatz 1 und 2, § 555 f und § 569 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. § 556 c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556 c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind unzulässig. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Absatz 1 entsprechend.</p>
<p><b>Übergangsvorschriften</b></p>	
<p><b>Art. 229 EGBGB</b></p>	
<p>Dem Artikel des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:  "§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]  Übergangsvorschriften zum Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]  (1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 536, 554, 559 bis 559 b, 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] geltenden Fassungen weiter anzuwenden, wenn  1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 554 Absatz 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] zugegangen ist oder  2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 554 Absatz 3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes] geltenden Fassungen anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] begonnen hat.  (2) § 569 Absatz 2 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 9 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden."</p>	
<p><b>Altes Recht</b></p>	<p><b>Neues Recht</b></p>
<p><b>§ 272 ZPO a. F.</b> Bestimmung der Verfahrensweise</p>	<p><b>§ 272 ZPO n. F.</b> Bestimmung der Verfahrensweise</p>
<p>(1) Der Rechtsstreit ist in der Regel in einem umfassend vorbereiteten Termin zur mündlichen Verhandlung (Haupttermin) zu erledigen.  (2) Der Vorsitzende bestimmt entweder einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung (§ 275) oder veranlasst ein schriftliches Vorverfahren (§ 276).  (3) Die Güteverhandlung und die mündliche Verhandlung sollen so früh wie möglich stattfinden.</p>	<p>(1) Der Rechtsstreit ist in der Regel in einem umfassend vorbereiteten Termin zur mündlichen Verhandlung (Haupttermin) zu erledigen.  (2) Der Vorsitzende bestimmt entweder einen frühen ersten Termin zur mündlichen Verhandlung (§ 275) oder veranlasst ein schriftliches Vorverfahren (§ 276).  (3) Die Güteverhandlung und die mündliche Verhandlung sollen so früh wie möglich stattfinden.  (4) Räumungssachen sind vorrangig und</p>

	beschleunigt durchzuführen.
-/-	<b>§ 283 a ZPO n. F.</b> Sicherungsanordnung
	<p><u>(1) Wird eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden, ordnet das Prozessgericht auf Antrag des Klägers an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit</u></p> <p><u>1. die Klage auf diese Forderungen hohe Aussicht auf Erfolg hat und</u></p> <p><u>2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich der abzuwägenden Interessen genügt deren Glaubhaftmachung. Streiten die Parteien um das Recht des Klägers, die Geldforderung zu erhöhen, erfasst die Sicherungsanordnung den Erhöhungsbetrag nicht. Gegen die Entscheidung über die Sicherungsanordnung findet die sofortige Beschwerde statt.</u></p> <p><u>(2) Der Beklagte hat die Sicherheitsleistung binnen einer vom Gericht zu bestimmenden Frist vorzuweisen.</u></p> <p><u>(3) Soweit der Kläger obsiegt, ist in einem Endurteil oder einer anderweitigen den Rechtsstreit beendenden Regelung auszusprechen, dass er berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen.</u></p> <p><u>(4) Soweit dem Kläger nach dem Endurteil oder nach der anderweitigen Regelung ein Anspruch in Höhe der Sicherheitsleistung nicht zusteht, hat er den Schaden zu ersetzen, der dem Beklagten durch die Sicherheitsleistung entstanden ist. § 717 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.</u></p>
<b>§ 760 ZPO a. F.</b> Akteneinsicht, Aktenabschrift	<b>§ 760 ZPO n. F.</b> Akteneinsicht, Aktenabschrift
Jeder Person, die bei dem Vollstreckungsverfahren beteiligt ist, muss auf Begehren Einsicht der Akten des Gerichtsvollziehers gestattet und Abschrift einzelner Aktenstücke erteilt werden. Werden die Akten des Gerichtsvollziehers elektronisch geführt, erfolgt die Gewährung von Akteneinsicht durch Erteilung von Ausdrucken, durch Übermittlung von elektronischen Dokumenten oder durch Wiedergabe auf einem Bildschirm.	Jeder Person, die bei dem Vollstreckungsverfahren beteiligt ist, muss auf Begehren Einsicht der Akten des Gerichtsvollziehers gestattet und Abschrift einzelner Aktenstücke erteilt werden. Werden die Akten des Gerichtsvollziehers elektronisch geführt, erfolgt die Gewährung von Akteneinsicht durch Erteilung von Ausdrucken, durch Übermittlung von elektronischen Dokumenten oder durch Wiedergabe auf einem Bildschirm; <u>dies gilt auch für die nach § 885 a Absatz 2 Satz 2 elektronisch gespeicherten Dateien.</u>

§ 885 ZPO a. F. Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen	§ 885 ZPO n. F. Herausgabe von Grundstücken oder Schiffen
<p>(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.</p> <p>(2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners oder einer zu seiner Familie gehörigen oder in dieser Familie dienenden erwachsenen Person übergeben oder zur Verfügung gestellt.</p> <p>(3) Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend, so hat der Gerichtsvollzieher die Sachen auf Kosten des Schuldners in das Pfandlokal zu schaffen oder anderweit in Verwahrung zu bringen. Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners ohne weiteres herauszugeben.</p> <p>(4) Fordert der Schuldner die Sachen nicht binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung ab oder fordert er ab, ohne die Kosten zu zahlen, verkauft der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös; Absatz 3 Satz 2 bleibt unberührt. Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.</p>	<p>(1) Hat der Schuldner eine unbewegliche Sache oder ein eingetragenes Schiff oder Schiffsbauwerk herauszugeben, zu überlassen oder zu räumen, so hat der Gerichtsvollzieher den Schuldner aus dem Besitz zu setzen und den Gläubiger in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher hat den Schuldner aufzufordern, eine Anschrift zum Zweck von Zustellungen oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.</p> <p>(2) Bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, werden von dem Gerichtsvollzieher weggeschafft und dem Schuldner oder, wenn dieser abwesend ist, einem Bevollmächtigten des Schuldners, <u>einem erwachsenen Familienangehörigen, einer in der Familie beschäftigten Person oder einem erwachsenen ständigen Mitbewohner</u> übergeben oder zur Verfügung gestellt.</p> <p>(3) <u>Ist weder der Schuldner noch eine der bezeichneten Personen anwesend oder wird die Entgegennahme verweigert, hat der Gerichtsvollzieher die in Absatz 2 bezeichneten Sachen auf Kosten des Schuldners in die Pfandkammer zu schaffen oder anderweitig in Verwahrung zu bringen. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, sollen unverzüglich vernichtet werden.</u></p> <p>(4) Fordert der Schuldner die Sachen nicht binnen einer Frist von <u>einem Monat</u> nach der Räumung ab, <u>veräußert der Gerichtsvollzieher die Sachen und hinterlegt den Erlös auch dann, wenn der Schuldner die Sachen binnen einer Frist von einem Monat abfordert, ohne binnen einer Frist von zwei Monaten nach der Räumung die Kosten zu zahlen. Die §§ 806, 814 und 817 sind entsprechend anzuwenden.</u> Sachen, die nicht verwertet werden können, sollen vernichtet werden.</p> <p>(5) <u>Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.</u></p>
-/-	§ 885 a ZPO n. F. Beschränkter Vollstreckungsauftrag
	(1) Der Vollstreckungsauftrag kann auf die

	<p><u>Maßnahmen nach § 885 Absatz 1 beschränkt werden.</u></p> <p><u>(2) Der Gerichtsvollzieher hat in dem Protokoll (§ 762) die frei ersichtlichen beweglichen Sachen zu dokumentieren, die er bei der Vornahme der Vollstreckungshandlung vorfindet. Er kann bei der Dokumentation Bildaufnahmen in elektronischer Form herstellen.</u></p> <p><u>(3) Der Gläubiger kann bewegliche Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind, jederzeit wegschaffen und hat sie zu verwahren. Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, kann er jederzeit vernichten. Der Gläubiger hat hinsichtlich der Maßnahmen nach den Sätzen 1 und 2 nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.</u></p> <p><u>(4) Fordert der Schuldner die Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, kann der Gläubiger die Sachen verwerten. Die §§ 372 bis 380, 383 und 385 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Eine Androhung der Versteigerung findet nicht statt. Sachen, die nicht verwertet werden können, können vernichtet werden.</u></p> <p><u>(5) Unpfändbare Sachen und solche Sachen, bei denen ein Verwertungserlös nicht zu erwarten ist, sind auf Verlangen des Schuldners jederzeit ohne weiteres herauszugeben.</u></p> <p><u>(6) Mit der Mitteilung des Räumungstermins weist der Gerichtsvollzieher den Gläubiger und den Schuldner auf die Bestimmungen der Absätze 2 bis 5 hin.</u></p> <p><u>(7) Die Kosten nach den Absätzen 3 und 4 gelten als Kosten der Zwangsvollstreckung.</u></p>
<p><b>§ 940 a ZPO a. F.</b> Räumung von Wohnraum</p> <p>Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.</p>	<p><b>§ 940 ZPO n. F.</b> Räumung von Wohnraum</p> <p>(1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib und Leben angeordnet werden.</p> <p>(2) <u>Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.</u></p>

(3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzuges erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung, (§ 283 a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.

(4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.