

Vfg.:

Rundschreiben Nr. 17/2013- SGB II
Mietrechtliche Änderungen zum 01.05.2013

1. Beigefügtes Rundschreiben des Landkreises Göttingen Nr. 17/2013-SGB II
- Mietrechtliche Änderungen zum 01.05.2013
gebe ich mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung weiter.

2. Verteiler SGB II

50.1, 50.2, 50.3, 50.4, 50.5, 50.6, 50.7, 50.8, 50.9, 5010, 5011, 50.115,
50.06, 501.108, 50.109
50501, 50502, 50503, 50504, 50505, 50506, 50507, 50511, 50512,
50513, 50514, 50515, 50521, 50522, 50523, 50524, 50525
50601, 50602, 50603, 50604, 50605, 50606,
50611, 50612, 50613, 50614, 50615
50701, 50702, 50703, 50704, 50705, 50706, 50707,
50721, 50722, 50723, 50724, 50725, 50726, 50727, 50728,
50729, 50730, 50731, 50732
50801, 50802, 50803, 50805, 50807, 50808, 50809, 50810,
50821, 50822, 50823, 50824, 50825, 50826, 50827, 50828, 50829
50901, 50902, 50903, 50904, 50905, 50906, 50907, 50908, 50909,
50921, 50922, 50923, 50924, 50925, 50926, 50927, 50928
5010.01, 5010.02, 5010.03, 5010.04, 5010.21, 5010.22, 5010.23,
5010.24, 5010.25, 5010.26, 5010.27, 5010.28, 5010.29, 5010.30,
5010.31, 5010.32, 5010.33, 5010.34, 5010.35, 5010.36
5011.01, 5011.02, 5011.03, 5011.04, 5011.05, 5011.21,
5011.22, 5011.23, 5011.24, 5011.25, 5011.26, 5011.27,
5011.28, 5011.29, 5011.30, 5011.31, 5011.32

3. Zur Kenntnis
Referat 03

4. Intranet Informationen FB 50

Göttingen, den 02.05.2013.

-FB Soziales-



LANDKREIS GÖTTINGEN • 37070 Göttingen

An die Sachgebiete 56.4, 56.5 und 56.6 des
Jobcenters Landkreis Göttingen und an die
Stadt Göttingen - Jobcenter

Jobcenter Landkreis Göttingen

56.1 - Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts

Ansprechzeiten: Mo. – Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr
Mo. – Do. 13.30 bis 15.30 Uhr

Besuchszeiten: Mo. – Fr. 8.30 bis 12.00 Uhr

Reinhäuser Landstraße 4

Per Fach

Auskunft erteilt: Frau Scheidt
Telefon: (0551) 525 – 391

eMail: Scheidt.Susanne@landkreisgoettingen.de
Fax: (0551) 525 – 767

Zimmer: 274

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen

Göttingen

56.1 / 50 11 00

4. APR. 2013

Rundschreiben Nr. 17 / 2013 – SGB II

Mietrechtliche Änderungen zum 01.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 01.05.2013 treten mit dem Mietrechtsänderungsgesetz einige Änderungen im Miet-, Zivilprozess- und Vollstreckungsrecht in Kraft.

I. Mietrechtliche Änderungen

Die mietrechtlichen Änderungen sollen für Vermieter Anreize und Erleichterungen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen (Einsparung von Energie) schaffen sowie das Vorgehen gegen so genannte Mietnomaden und zahlungsunfähige Mieter erleichtern.

1. Die Nichtzahlung einer Mietkaution stellt künftig einen wichtigen Grund dar, aufgrund dessen der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist. Voraussetzung ist, dass die Kautionshöhe mindestens zwei Kaltmieten entspricht. Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich.

2. Wie in der Vergangenheit auch müssen Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter drei Monate vor Beginn der Arbeiten gegenüber dem Mieter bekannt gegeben werden. Neu ist, dass dieses Ankündigungsschreiben einen Hinweis auf die gesetzliche Härtefallregelung des § 559 Abs. IV BGB enthalten muss. Will sich der Mieter darauf berufen, dass die Modernisierungsarbeiten und/oder die daraus resultierende Mieterhöhung eine für ihn nicht zu rechtfertigende Härte darstellt, muss er dies gegenüber dem Vermieter innerhalb einer Frist von 4 Wochen schriftlich mitteilen.

3. Die Kosten einer energetischen Sanierung darf der Vermieter –sofern kein Härtefall vorliegt – künftig mit maximal 11 Prozent jährlich auf die Mieter umlegen. Hierzu gehören beispielsweise die Kosten einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung, nicht jedoch die Installation einer Fotovoltaikanlage, die nur der

Bitte beachten Sie die unterschiedlichen Ansprech- und Besuchszeiten der Fachämter der Kreisverwaltung. Nutzen Sie unser Angebot der Terminabsprache. Für Termine steht dabei ein zeitlicher Rahmen von 06.30 Uhr bis 19.30 Uhr (Mo.-Fr.) zur Verfügung.

Hausanschrift:
Reinhäuser Landstraße 4
37083 Göttingen

Auskunft (0551) 525 - 0
(Telefonzentrale)
Mo. – Do. 07.30 – 16.30 Uhr
Fr. 07.30 – 13.30 Uhr

Fax (0551) 525 – 588
eMail info@LandkreisGoettingen.de
Internet: www.Landkreis-Goettingen.de

Sparkasse Göttingen, Kto. 505 792 (BLZ 260 500 01)
Kreis- u. Stadtparkasse Münden, Kto. 6510 (BLZ 260 514 50)
Sparkasse Duderstadt, Kto. 121 962 (BLZ 260512 60)
Postbank Hannover, Kto.45 35-304 (BLZ 250 100 30)

Einspeisung von Strom ins öffentliche Stromnetz dient (bei Mischnutzung müssen die Kosten ggf. vor Umlage auf die Mieter geteilt werden).

Erhaltungsaufwendungen, die mit der Modernisierung verbunden sind, dürfen hingegen nicht in Form einer Mieterhöhung an die Mieter weiter gegeben werden, sie sind gegebenenfalls aus den Gesamtkosten herauszurechnen.

4. Das Recht der Mieter auf Mietminderung wird eingeschränkt. Während der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen darf die Miete in den ersten drei Monaten grundsätzlich nicht mehr gemindert werden, die Maßnahmen sowie die damit verbundenen Beeinträchtigungen sind vom Mieter zu dulden. Nur bei Modernisierungsmaßnahmen, die keinen energetischen Zweck verfolgen (z.B. Umbau des Bades, Anbau eines Balkons etc.) oder bei länger andauernden energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist wie bislang eine Mietminderung zulässig.

II. Änderungen im Zivilprozess- und Vollstreckungsrecht

1. Räumungsklagen müssen künftig von den Amtsgerichten vorrangig bearbeitet werden, um die in der Vergangenheit teilweise sehr lange Verfahrensdauer und das damit für den Vermieter verbundene Kostenrisiko zu verringern. Darüber hinaus können Vermieter künftig die Räumungsklage mit einer Klage auf Zahlung der für die Dauer des Verfahrens anfallenden Nutzungsentschädigung verbinden. Für deren Zahlung kann eine Sicherungsanordnung beantragt werden, nach der vom Mieter für die während der Räumungsklage anfallenden Beträge eine Sicherheit zu hinterlegen ist.

In Fällen, in denen Leistungsberechtigten ein Umzug mit dem Hinweis auf eine rechtswidrige und damit unwirksame Kündigung des Mietverhältnisses verwehrt wird, kann es somit erforderlich werden, als Leistungsträger die entsprechende Sicherheit zu stellen, beispielsweise über eine Verpflichtungserklärung oder eine Bürgschaft. Erbringt der Mieter keine entsprechende Sicherheitsleistung oder erbringt er diese nicht fristgerecht, kann aufgrund der gerichtlichen Sicherheitsanordnung die sofortige Räumung der Wohnung verfügt werden.

2. Die Durchsetzung von Räumungstiteln wird vereinfacht. Künftig ist es zur Räumung nicht mehr erforderlich, dass der Gerichtsvollzieher die Einrichtungsgegenstände des Mieters vollständig aus der Wohnung entfernt, die Wohnung also tatsächlich geräumt wird. Ausreichend ist vielmehr, dass die Mieter den Besitz der Wohnung verlieren, also aus der Wohnung entfernt werden und eine erneute Inbesitznahme z.B. durch Austauschen der Schlösser verhindert wird (so genannte Berliner Räumung). **Sofern ein Räumungstitel vorliegt, ist zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit also eine zeitnahe Bearbeitung von mit einem Umzug verbundenen Anträgen der Leistungsberechtigten erforderlich.**

Für Rückfragen steht die Fachaufsicht zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrage



Bock