

Mietrechtsreform 2001

Überblick

Das Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 trat am 01.09.2001 in Kraft. Ziel der Mietrechtsreform war die Schaffung eines verständlichen und übersichtlichen Mietrechts, was zum einen durch die Aufnahme der einzelnen Mietrechtsvorschriften, die bis dahin vielfach auf mehrere Nebengesetze verteilt waren, in das BGB erfolgte. Auch sollte eine Anpassung des Mietrechts an die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgen, die seit der Entstehung des Mietrechts eine starke Veränderung erfahren haben. So sollte das neue Mietrecht nun auch Möglichkeiten der Energieeinsparung Rechnung tragen und ebenso eine größere Vertragsfreiheit gewährleisten.

Viele Paragraphen wurden sprachlich neu gefaßt und somit verständlicher gemacht, ohne jedoch eine inhaltliche Veränderung zu erfahren. So wurde der ursprüngliche Begriff „Mietzins“ ausgetauscht durch den Begriff „Miete“.

Zur besseren Übersichtlichkeit erhielt das neue Mietrecht eine Gliederung nach Art des Mietverhältnisses sowie innerhalb dieser Gliederungspunkte eine Gliederung nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses.

A. Allgemeine Vorschriften über Mietverhältnisse (geltend für alle Arten von Mietverhältnissen): §§ 535 – 548

I. Gewährleistungsrechte

Die bestehenden Vorschriften über die Gewährleistungsrechte des Mieters bei einem Mangel der Mietsache sind im Wesentlichen in das neue Mietrecht übernommen worden, ohne eine Änderung zu erfahren. So können dem Mieter nach wie vor gem. § 536 a (§ 538 a. F.) neben bestehenden Minderungsansprüchen auch Schadensersatzansprüche wegen bei Vertragsabschluss vorhandener oder später auftretender Mängel zustehen.

Entfallen sind dagegen die Verweise auf die Vorschriften des Kaufrechts, wie sie sich z.B. in § 537 I zur Berechnung der zu zahlenden Miete bei Minderung der Tauglichkeit fanden.

II. Voraussetzungen

1. Ausschluss des Minderungsrechts, § 536 b (§ 539 a.F.)

Auch nach neuem Recht ist das Minderungsrecht des Mieters ausgeschlossen, sofern er den Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme kannte. Eine inhaltliche Erweiterung hat jedoch dahingehend stattgefunden, dass von der neuen Regelung – im Unterschied zum alten Recht, wonach ausschließlich die positive Kenntnis des Mieters zum Rechtsausschluss führte – auch Rechtsmängel umfasst und somit den Sachmängeln gleichgestellt sind. Entfallen sind auch hier die Verweise auf das Kaufrecht, denn sowohl die Arglist des Vermieters als auch die Möglichkeit des

Vorbehalts der Annahme, wodurch der Mieter seine Rechte behält, sind nun ausdrücklich in den Gesetzestext aufgenommen worden.

2. Während der Mietzeit auftretende Mängel, § 536 c (§ 545 a.F., § 539 a.F. analog)

Wie schon nach altem Recht besteht noch immer keine gesetzliche Regelung für den Fall, dass der Mieter den Mangel erst nach Vertragsabschluss erkennt, die Miete jedoch trotz Kenntnis des Mangels über einen längeren Zeitraum hinweg vorbehaltlos und in voller Höhe weiterzahlt.

Die Rechtsprechung behalf sich bei dieser Problematik bislang mit einer analogen Anwendung des § 539 a.F., wonach der Mieter sein Minderungsrecht verwirkt hatte, wenn er sechs Monate lang den Mietzins vorbehaltlos weiter zahlte.

Nach neuem Recht wurde in dieser Hinsicht jedoch kein Regelungsbedarf gesehen, da sich eine Mängelanzeigepflicht des Mieters ohnehin aus § 536 c (§ 545 a.F.) ergibt.

Nimmt der Mieter allerdings zunächst den Mangel hin und zahlt die Miete weiter, weil er den Vermieter im Guten zur Mängelbeseitigung bewegen will oder hat er schon eine Mietminderung angedroht, liegt keine vorbehaltlose Mietzahlung vor und der Mieter verliert seine Gewährleistungsrechte nicht.

B. Vorschriften zu Mietverhältnissen über Wohnraum: §§ 549 – 577 a

I. Allgemeine Vorschriften: §§ 549 – 555

1. Mietkaution, § 551

a) Allgemeines

Änderungen bzgl. der Mietsicherheit haben sich im neuen Mietrecht lediglich dahingehend ergeben, dass die Vertragsparteien gem. § 551 III S. 2 für die Mietsicherheit eine andere Anlageform als die gesetzlich geregelte wählen können. So haben die Parteien die Möglichkeit, die Kautions mit höheren Erträgen anzulegen, wobei die abgeworfenen Erträge die Mietsicherheit erhöhen, was während der Mietzeit dem Vermieter zugute kommt, nach Beendigung des Mietverhältnisses dagegen dem Mieter. Auf der anderen Seite tragen jedoch auch beide Parteien das Risiko von Verlusten.

b) Mietsicherheit bei Veräußerung der Mietsache, § 566 a

Nach dem neu eingeführten § 566 a bleibt der veräußernde Vermieter trotz Aushändigung der Kautions an den Erwerber zur Rückgewähr der Kautions an den Mieter für den Fall verpflichtet, dass der Mieter sie von dem Erwerber nicht erlangen kann, obwohl dieser die Kautions von dem Veräußerer erlangt hat. In Betracht kommt dies vor allem bei Insolvenz des Erwerbers.

Der Norm liegt der von der Rechtsprechung anerkannte Grundsatz zugrunde, dass eine Partei nur das Insolvenzrisiko des eigenen Vertragspartners zu tragen hat. Da der frühere Vermieter sich den Erwerber als Vertragspartner ausgesucht hat, soll auch er dessen Insolvenzrisiko tragen, nicht etwa der Mieter.

2. Modernisierungsmaßnahmen, § 554

Die Regelungen für die Maßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung der Mietsache wurden inhaltlich im Wesentlichen kaum verändert. § 554 gilt dem Wortlaut nach nur für Wohnraummietverhältnisse, ist aber gem. § 578 II auf (Geschäfts-) Raummietverhältnisse entsprechend anzuwenden.

a) Duldungspflicht des Mieters

Nach wie vor ist der Mieter zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet. Diese Duldungspflicht des Mieters wurde erweitert auf Maßnahmen zur Einsparung von Energie allgemein (nicht mehr nur Heizenergie und Wasser), so z.B. auch auf Maßnahmen zur Einsparung von Strom.

b) Erweiterung des Personenkreises

Bei der Frage, ob Härtegründe die Duldungspflicht des Mieters ausschließen, ist der Personenkreis, dessen Belange zu berücksichtigen sind, erweitert worden. Zu diesem Personenkreis gehören neben dem Mieter und seiner Familie auch alle weiteren Angehörigen seines Haushalts, die mit dem Mieter zwar nicht rechtlich, aber tatsächlich durch eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft mit gemeinsamer Wirtschaftsführung in der Wohnung verbunden sind. Diese Lebensgemeinschaft kann sowohl eine hetero- als auch eine homosexuelle Partnerschaft sein sowie das dauerhafte Zusammenleben alter oder junger Menschen in einer Wohngemeinschaft. Ebenfalls unter diesen Personenkreis fallen andere Personen, die dauerhaft im Haushalt des Mieters leben, z.B. Pflegekinder des Mieters oder Kinder des Lebenspartners.

Nicht zu den zu berücksichtigenden Haushaltsangehörigen zählen Untermieter.

c) Ankündigung durch den Vermieter

Unverändert muss vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter aus eine Mitteilung an den Mieter erfolgen.

Die Frist des Vermieters zur Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen wurde von 2 Monaten auf 3 Monate verlängert, so dass der Vermieter die geplanten Maßnahmen nun gem. § 554 III spätestens 3 Monate vor ihrem Beginn dem Mieter ankündigen muss.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Modernisierungsmittelung wurden reduziert. So ist nunmehr die Angabe von voraussichtlichem Umfang, voraussichtlichem Beginn und voraussichtlicher Dauer der Maßnahme, d.h. eine ungefähre Angabe, ausreichend. Denn zu präziseren Angaben wird der Vermieter zu dem vom Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungszeitpunkt meist noch gar nicht in der Lage sein.

Die Mitteilungspflicht des Vermieters umfasst im einzelnen:

aa) Art der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme

Dieses Erfordernis beinhaltet eine genaue Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen.

bb) Voraussichtlicher Umfang

Es muss zwar nur noch der voraussichtliche Umfang angekündigt werden, um Streitigkeiten zu vermeiden, ist es dem Vermieter allerdings zu raten, den Umfang trotzdem so genau wie möglich anzukündigen. Dabei sollten auch die individuellen Verhältnisse der jeweiligen Wohnung berücksichtigt werden.

cc) Voraussichtlicher Beginn

Für die Ankündigung des voraussichtlichen Beginns der Maßnahmen ist nach wie vor die Angabe der entsprechenden Kalenderwoche ausreichend.

dd) Voraussichtliche Dauer

Bei der Ankündigung der voraussichtlichen Dauer reichen Circa-Angaben aus, auf jeden Fall die Angabe der Kalenderwochen. Sind mehrere Maßnahmen durchzuführen, muss die jeweilige Dauer jeder einzelnen Maßnahme angegeben werden.

ee) Zu erwartende Mieterhöhung

Bezüglich der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen hat die Mietrechtsreform keine wesentlichen Änderungen gebracht. Der Vermieter muss dem Mieter gem. § 559 a in der Ankündigung die Höhe der Gesamtmiete mitteilen, die sich nach der Erhöhung ergibt.

d) Form der Ankündigung

Auch bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen ist nun Textform ausreichend.

e) Entbehrlichkeit der Ankündigung

Die Ankündigung ist entbehrlich, wenn die Durchführung der Maßnahmen keine oder nur eine unerhebliche Einwirkung auf die vermieteten Räume hat und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führt. Die Erheblichkeitsgrenze für die Mieterhöhung liegt grundsätzlich bei 5 %.

f) Sonderkündigungsrecht des Mieters

Nach dem Erhalt der Ankündigung kann der Mieter gem. § 554 III S. 3 bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen und das Mietverhältnis für den Ablauf des nächsten Monats kündigen. Während nach dem alten Recht die Modernisierungsmaßnahmen für den Fall der Kündigung des Mieters bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zurückgestellt werden mussten, hat die Kündigung des Mieters auf den Zeitablauf der Arbeiten keinen Einfluß mehr.

Das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn die Auswirkungen der Maßnahme unter der Erheblichkeitsgrenze von 5 % liegen.

3. Barrierefreiheit, 554 a

Neu eingeführt in das Mietrecht wurde die Vorschrift des § 554 a. Diese Norm beinhaltet den grundsätzlichen Anspruch eines in erster Linie körperbehinderten Mieters auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen in seiner Wohnung, die eine behindertengerechte Nutzung ermöglichen. Der Begriff „behindert“ umfasst dabei alle erheblichen oder dauerhaften Einschränkungen der Bewegungsfähigkeit des Mieters, unabhängig davon, ob sie bereits vor Mietbeginn vorhanden sind oder erst im Laufe des Mietverhältnisses, z.B. auf Grund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses entstehen. Dabei muss es sich allerdings nicht ausschließlich um die Behinderung des Mieters selbst handeln, sondern von der Regelung sind grundsätzlich alle Personen erfasst, die der Mieter berechtigterweise in seiner Wohnung aufgenommen hat.

Für die Entscheidung des Vermieters, ob er die geforderte Zustimmung gibt, hat eine umfassende Abwägung zwischen den berechtigten Interessen des Mieters sowie seiner Mitbewohner und den grundrechtlich geschützten Interessen des Vermieters sowie der anderen Mitmieter im Haus zu erfolgen.

Desweiteren kann der Vermieter gem. § 554 a II seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit abhängig machen. Diese Sicherheit soll der Sicherung der Rückbaukosten dienen und tritt daher neben die ursprünglich geleistete Mietkaution. Sie muss vor Beginn der Umbaumaßnahmen in voller Höhe erbracht sein.

II. Die Miete: §§ 556 – 561

1. Mietstruktur und Betriebskosten

Das Gesetz geht nach wie vor von einer Inklusiv- bzw. Bruttomiete aus, d.h. auch nach der Neufassung des Mietrechts hat der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten, die Betriebskosten also, zu tragen.

Ziel der Reform war ursprünglich eine Änderung des gesetzlichen Mietenbegriffs der Inklusivmiete in den der Nettomiete und somit eine Aufteilung der Miete in Grundmiete und Betriebskosten, wie es in der Praxis auch schon überwiegend durchgeführt wird. Diese Idee wurde jedoch vom Gesetzgeber nicht umgesetzt, sondern es wurde lediglich eine sog. „Öffnungsklausel“ durch den § 556 I in das Gesetz eingefügt. Falls also die Betriebskosten vom Mieter getragen werden sollen, ist noch immer eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter erforderlich.

a) Umstellung von Brutto- auf Nettomiete

Für die von vielen Vermietern gewünschte Umstellung einer Bruttomietstruktur in eine Nettomietstruktur enthält das Gesetz auch nach der Neufassung keine Regelung. Der Vermieter kann also nach wie vor nicht einseitig die Mietstruktur ändern, sondern es bedarf dafür noch immer einer Einigung der Vertragsparteien.

b) Definition der Betriebskosten

Die ursprünglich in § 4 MHG enthaltene Definition der Betriebskosten findet sich nun in § 566 I wieder. Betriebskosten sind danach solche im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung.

c) Betriebskostenabrechnung

Nach § 556 III muss bei einer Vorauszahlung der Betriebskosten jährlich abgerechnet werden, wobei der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist, wie es auch schon vor der Normierung ein großer Teil der Rechtsprechung gefordert hat.

aa) Fristen

Neu eingeführt in das Mietrecht sind die Fristen für die Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter hat dem Mieter gem. § 556 III die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu erteilen. Von dieser Verpflichtung ist der Vermieter frei, wenn er die Verspätung nicht zu vertreten hat. Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung nicht fristgemäß nach und hat er dies zu vertreten, so kann er von dem Mieter die ihm angerechneten Nachzahlungsbeträge nicht mehr verlangen.

Zu beachten ist hierbei, dass der Vermieter für den Nachweis der Fristwahrung zuständig ist.

Auf der anderen Seite muss der Mieter ebenso gem. § 556 III S. 5, 6 Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitteilen, ansonsten ist er zur Zahlung verpflichtet, es sei denn, auch er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Ungeklärt vom Gesetzgeber bleibt dabei, welche Anforderungen an solche Einwendungen gestellt werden sollen.

bb) Umlageschlüssel/Abrechnungsmaßstab

Mit der Einführung des § 556 a ist nun auch ein Umlageschlüssel (Abrechnungsmaßstab) für Betriebskosten gesetzlich definiert. Gem. § 556 a I S. 1 gilt für die Fälle, in denen die Mietvertragsparteien im Mietvertrag einen besonderen Umlageschlüssel nicht vereinbart haben oder dieser ungültig ist, als gesetzlicher Verteilungsschlüssel der Wohnflächenanteil.

(1) Verbrauchsabhängige Betriebskostenberechnung

Hängen die Betriebskosten von einem durch Meßeinrichtungen erfaßten Verbrauch oder einer erfaßten Verursachung durch den Mieter ab, wie es z.B. bei Heiz- und Warmwasserkosten bei zentraler Wärme- und Wasserbereitung sowie bei den Wasser- und Abwasserkosten – durch Zähler ermittelt – der Fall ist, dann sind die Kosten gem. § 556 a I S. 2 nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Änderung des Umlageschlüssels

Der Vermieter kann für den Fall, dass bei Vertragsschluss ein anderer nicht verbrauchsabhängiger Umlageschlüssel vereinbart wurde, durch eine Erklärung in Textform nach § 556 a II bestimmen, dass die Betriebskosten in Zukunft ganz oder teilweise nach einem anderen verbrauchsabhängigen Umlageschlüssel umgelegt werden dürfen.

Diese einseitige Erklärung, die keine Zustimmung des Mieters erfordert, ist nur vor dem Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

Voraussetzung für die Änderung ist jedoch, dass der Vermieter auch die für die jeweiligen Betriebskostenarten verbrauchsabhängigen Meßeinrichtungen anschafft. Für den Fall, dass die Betriebskostenart, die nach der Bestimmung des Mieters geändert und verbrauchsabhängig abgerechnet werden soll, vorher gar nicht abgerechnet wurde, sondern in der (Brutto-) Miete enthalten war, ist diese Betriebskostenart in der Miete nicht mehr zu berücksichtigen. Die Miete muss infolge dessen angemessen um den Betrag dieses Betriebskostenanteils herabgesetzt werden, damit in der Summe aus Miete und Betriebskostenabrechnung der ursprüngliche Gesamtbetrag erhalten bleibt.

cc) Anpassung der Vorauszahlung

Ergibt sich bei einer vereinbarten Betriebskostenvorauszahlung aus der konkreten Jahresabrechnung eine Nachzahlungsverpflichtung des Mieters bzw. eine Rückzahlungsverpflichtung des Vermieters, so kann nun gem. § 560 IV jede Vertragspartei (d.h. sowohl Vermieter als auch Mieter!) durch eine (einseitige)

Erklärung in Textform eine Anpassung der zukünftigen Vorauszahlungen durchführen. Für den Mieter stellt diese Regelung einen großen Vorteil dar, da er seine Erklärung durch Zahlung verminderter Betriebskostenvorauszahlungen praktisch umsetzen kann. Der Vermieter jedoch hat das Problem, dass er die erhöhte Vorauszahlung noch immer einklagen muss, wenn der Mieter diese nicht zahlt.

d) Betriebskostenpauschale

Auch für eine vereinbarte Betriebskostenpauschale ergeben sich durch § 560 I Änderungen. Sofern eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter vorliegt, kann der Vermieter auch bei einer Betriebskostenpauschale eine Erhöhung der Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Der Nachteil dieser Regelung für den Vermieter ist allerdings, dass nach § 560 III auch der Mieter eine Reduzierung der Pauschale verlangen kann, wenn sich die Betriebskosten ermäßigen. Der Vermieter hat zudem die Pflicht, dem Mieter Ermäßigungen der Betriebskosten unverzüglich mitzuteilen.

2. Fälligkeit der Miete

Nach dem neuen Mietrecht ist die ursprünglich nach § 551 I BGB a.F. geregelte Vorleistungspflicht entfallen. Nach § 556 b I ist die Miete nun zu Beginn der Mietzeit oder spätestens am dritten Werktag der für die Zahlung vereinbarten Zeitabschnitte fällig, wie es auch schon vorher der allgemeinen Vertragspraxis entsprach.

3. Mieterhöhung

a) Vertraglich vereinbarte Mieterhöhung

Die Vorschriften über die Möglichkeiten einer Mieterhöhung aus dem bisherigen Miethöhegesetz sind durch die Mietrechtsreform in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen und zum Teil abgeändert worden und finden sich nun in den §§ 557 – 561 BGB wieder.

Unverändert besteht die Möglichkeit, nun geregelt in § 557 I, dass die Vertragsparteien während des Mietverhältnisses eine Mieterhöhung vereinbaren. Diese Mieterhöhungen können, wie nach altem Recht, als Staffel- oder als Indexmiete vereinbart werden.

Dabei ist jedoch für die Staffelmiete die zeitliche Begrenzung der Laufzeit auf zehn Jahre entfallen und den Parteien mehr Vertragsfreiheit gewährt worden. Unverändert kann das Kündigungsrecht des Mieters allerdings für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden.

Bei der Indexmiete wird keine Mindestlaufzeit mehr vorgeschrieben; als zulässiger Preisindex gilt hier in Zukunft nur noch der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenserhaltung aller privaten Haushalte. Um mehr Rechtssicherheit für den Mieter zu schaffen, muss zukünftig bei einer Änderung der Miete neben der eingetretenen Indexsteigerung auch die geänderte Miete bzw. der konkrete Erhöhungsbetrag angegeben werden.

b) Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietenverfahren

Das schon vor der Mietrechtsreform bestehende Vergleichsmietenverfahren wurde auch in das neue Mietrecht übernommen und in einigen Bereichen noch erweitert.

aa) Zustimmung zur Mieterhöhung

Gem. § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Voraussetzungen dafür sind, dass:

- **die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist**

Aus der Regelung folgt, dass ein Mieterhöhungsverlangen, das dem Mieter früher als 15 Monate nach Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung zugeht, unwirksam ist und nach Ablauf der 15 Monate insgesamt wiederholt werden muss. Doch stellt die Regelung inhaltlich keine Änderung dar. Denn nach der alten Rechtslage wurde von der Rechtsprechung in die bisherige 1-Jahres-Frist regelmäßig auch die sich anschließende Fälligkeitsfrist von 3 Monaten einbezogen, wodurch man ebenfalls auf einen Zeitraum von 15 Monaten zwischen der letzten Mieterhöhung und dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung kam.

UND

- **die Kappungsgrenze beachtet worden ist.**

Geändert wurde auch die Kappungsgrenze. Nach § 558 III darf die Miete bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von 3 Jahren um maximal 20 % (statt 30 % nach altem Recht) erhöht werden, und zwar unabhängig davon, ob die ortsübliche Vergleichsmiete höher liegt oder nicht. Ausgenommen werden bei der Berechnung der Kappungsgrenze innerhalb der 3-Jahresfrist vorausgegangene Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen oder gestiegenen Betriebskosten.

bb) Form und Begründung der Mieterhöhung

Das Mieterhöhungsverlangen muss nach wie vor schriftlich geltend gemacht werden.

Nach § 558 a I ist dafür nun allerdings Textform ausreichend.

Für die Begründung des Mieterhöhungsverlangens kommen noch immer als Begründungsmittel in Betracht

- **ein Mietspiegel, § 558 c**
- **ein Sachverständigengutachten, § 558 a II Nr. 3**
- **entsprechende Mieten von mind. 3 Vergleichswohnungen, § 558 a II Nr. 4**

Neu eingeführt durch die Mietrechtsreform wurden folgende Begründungsmittel:

- **der qualifizierte Mietspiegel:**

Nach § 558 d I ist der qualifizierte Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden. Er unterscheidet sich vom einfachen Mietspiegel dadurch, dass er zum einen wegen der erforderlichen wissenschaftlichen Erstellung eine erhöhte Gewähr der Richtigkeit und Aktualität der Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete bietet und zum anderen wegen der zusätzlichen nötigen Anerkennung durch die Gemeinde und Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite auch breite Akzeptanz ausdrückt. Auch muss er regelmäßig (alle zwei

Jahre) der Marktentwicklung angepasst werden. Gem. § 558 d III wird an ihn die Vermutung seiner Richtigkeit im Prozess geknüpft.

Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, zu dessen Erstellung die Gemeinden nicht verpflichtet sind, so muss der Vermieter die dort enthaltenen Angaben für die Wohnung in seinem Mieterhöhungsverlangen mitteilen, auch wenn er von einer der anderen Begründungsmöglichkeiten Gebrauch macht. Dadurch soll das Mieterhöhungsverfahren transparenter werden, denn aufgrund der hohen Anforderungen, die an den qualifizierten Mietspiegel gestellt werden, bietet dieser eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der Werte.

- **eine Mietdatenbank:**

Nach § 558 e versteht man unter einer Mietdatenbank eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Sie soll dazu dienen, aus den dort gesammelten Daten auf die ortsübliche Vergleichsmiete für eine einzelne Wohnung schließen zu können. Der Vorteil einer solchen Datenbank soll in ihrer ständigen Aktualisierung aufgrund einer fortlaufenden Erfassung von Daten liegen. Es liegen bisher jedoch nur sehr geringe praktische Erfahrungen vor.

cc) Überlegungs- und Klagefrist

Die Überlegungsfrist des Mieters für die Zustimmung zur Mieterhöhung beträgt nach wie vor zwei Monate.

Dagegen wurde die Klagefrist des Vermieters, für den Fall, dass der Mieter bis zum Ablauf der Frist nicht zustimmt von ehemals 2 auf 3 Monate verlängert, um den Parteien genügend Zeit zu geben, den Streit außergerichtlich beizulegen. Diese Frist ist eine Ausschlussfrist, nach deren Ablauf der Vermieter alle Rechte aus dem Mieterhöhungsverlangen verliert.

Neu ist ebenfalls, dass nach § 558 b III formelle Voraussetzungen des Mieterhöhungsverlangens durch den Vermieter im Rahmen der Zustimmungsklage nachgeholt werden können.

c) Mieterhöhung nach Modernisierung

Die ursprüngliche Regelung des § 3 MHG, wonach eine Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung der Mietsache möglich war, wurde in den § 559 ohne wesentliche inhaltliche Änderungen übernommen.

Nach wie vor kann also die Miete jährlich um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden.

Neu ist jedoch, dass nun gem. § 559 I alle baulichen Maßnahmen, die zur nachhaltigen Einsparung von Energie allgemein (statt ursprünglich nur Heizenergie) und Wasser führen, umlagefähig sind. Auch wurde hier die Frist für das Wirksamwerden der Mieterhöhung wie alle anderen Fristen von zwei Monaten auf drei verlängert.

d) Mieterhöhung wegen Kapitalkosten

Die ursprünglich in § 5 MHG geregelte Kapitalkostenumlage ist ersatzlos gestrichen worden, da sie in der Praxis kaum relevant und kompliziert ausgestaltet war. Zudem passte diese Regelung nach Ansicht des Gesetzgebers wegen ihrer Orientierung an

Kostengesichtspunkten nicht in den preisfreien Wohnungsbau, in welchem das Vergleichsmietensystem auf dem Mechanismus von Angebot und Nachfrage beruht.

III. Pfandrecht des Vermieters: §§ 562 – 562 d

Die Vorschriften der §§ 559 ff. a.F. über das Vermieterpfandrecht wurden in die §§ 562 – 562 d übernommen und dabei nur sprachlich überarbeitet, inhaltlich jedoch nicht verändert. Es gelten also die gleichen Grundsätze wie bislang fort.

IV. Wechsel der Vertragsparteien: §§ 563 – 567 b

1. Eintrittsrecht nach Tod des Mieters

Das Eintrittsrecht hat durch die Mietrechtsreform eine Erweiterung erfahren und wurde so der gesellschaftlichen Wirklichkeit angepasst.

Eintrittsberechtigt nach dem Tod des Mieters sind somit nicht mehr nur der überlebende Ehegatte oder andere dem Haushalt angehörende Familienmitglieder.

Gem. § 563 sind nun ebenfalls eintrittsberechtigt alle Lebenspartner, ungeachtet ihrer sexuellen Orientierung, somit also auch der eingetragene Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz vom 16.2.2001, sowie Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, wie es bei einer Gemeinschaft zweier alter Menschen, die ihre dauerhafte

Verantwortungsgemeinschaft durch gegenseitige Vollmachten dokumentiert haben, der Fall sein kann. Es sind an diese Gemeinschaften hohe Anforderungen zu stellen, d.h. bloße Wohngemeinschaften werden in der Regel nicht dazu zählen.

Weiterhin eintrittsberechtigt sind auch die Kinder des Mieters, die dem gemeinsamen Haushalt angehören. Zu beachten ist hierbei die gesetzliche Rangfolge, wonach an erster Stelle der Ehegatte bzw. der Lebenspartner eintrittsberechtigt ist (§ 563 II).

Die Kinder treten dann ein, wenn der Ehegatte nicht eintritt bzw. für den Fall, dass der Lebenspartner eintritt, treten die Kinder unabhängig davon ebenfalls in das Mietverhältnis ein. Die anderen Familienangehörigen und eintrittsberechtigten Personen treten dann ein, wenn Ehegatte oder Lebenspartner nicht eintreten. Dieser gesetzliche Eintritt in das Mietverhältnis kann durch eine formlose Erklärung der eintrittsberechtigten Personen innerhalb eines Monats seit der Kenntnisnahme vom Tod des Mieters dem Vermieter gegenüber rückgängig gemacht werden.

Für den Fall dass das Mietverhältnis mit keinem überlebenden Mieter fortgesetzt wird und auch keine eintrittsberechtigte Person in das Mietverhältnis eintritt, wird es gem. § 554 mit den Erben fortgesetzt. Hier besteht sowohl für den Erben als auch für den Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist (bis zum 3. Werktag eines Monats auf Ablauf des übernächsten Monats) zu kündigen.

Zu beachten bei einem Eintritt in das Mietverhältnis ist, dass nach neuem Recht der Vermieter von den eintretenden Personen gem. § 563 b III eine Mietkaution verlangen kann, falls er von dem verstorbenen Mieter keine Sicherheit erhalten hatte.

2. Sonstiges

Die weiteren Vorschriften über den Wechsel der Vertragsparteien haben, abgesehen von einigen sprachlichen Änderungen keine wesentlichen inhaltlichen Veränderungen erfahren.

V. Beendigung des Mietverhältnisses: §§ 568 – 576 b

Der Kündigungsschutz besteht inhaltlich weiter fort, jedoch wurde durch die Mietrechtsreform eine neue Terminologie eingeführt, wonach nun unterschieden wird zwischen der ordentlichen Kündigung und der außerordentlichen fristlosen Kündigung. Desweiteren hat eine Änderung der Kündigungsfristen stattgefunden. Gem. § 568 ist für die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen (im Gegensatz zu anderen Mietverhältnissen) die Schriftform erforderlich.

1. ordentliche Kündigung

Nach wie vor kann der Vermieter bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes in Form eines berechtigten Interesses an der Kündigung (i.d.R. schuldhaftes Vertragsverletzung, Eigenbedarf, wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses) ordentlich kündigen. Der Mieter dagegen kann bei einem unbefristeten Mietverhältnis ohne Begründung jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfristen kündigen.

2. außerordentliche fristlose Kündigung

Der Begriff der außerordentlichen fristlosen Kündigung wurde durch die Mietrechtsreform neu eingeführt und in § 543 als zentraler Vorschrift zusammengefasst. Bis dahin war die außerordentliche Kündigung nur für Dienst- und Gesellschaftsverträge in den §§ 626, 723 BGB geregelt und wurde durch die Rechtsprechung auch auf Mietverträge angewandt. Eine Ergänzung des § 543 für Wohnraummietverhältnisse bietet § 569. Inhaltliche Änderungen hat die außerordentliche Kündigung jedoch kaum erfahren.

Gem. § 569 IV ist der Grund für die fristlose Kündigung im Kündigungsschreiben anzugeben. Dieses Erfordernis galt bisher nur für die ordentliche Kündigung und wurde somit für die fristlose Kündigung neu eingeführt.

Die wichtigen Gründe für eine fristlose Kündigung wurden im Wesentlichen ins neue Recht übernommen. D.h. ein wichtiger Grund für den Wohnraummietler liegt nach wie vor bei einer Gefährdung der Gesundheit durch den Zustand der Mieträume (§ 569 I) vor, sowie für beide Mietparteien bei einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens (§ 569 II) oder für den Vermieter bei Zahlungsverzug des Mieters (§ 569 III).

Ursprünglich sollte durch die Reform eine fristlose Kündigung wegen der Störung des Hausfriedens nunmehr auch ohne Verschulden möglich sein. Dieses Ziel wurde vom Gesetzgeber jedoch nicht umgesetzt, statt dessen kommt es in der neuen Fassung (§ 569 II) insbesondere auch auf die Berücksichtigung des Verschuldens an. Dies schließt jedoch nicht aus, dass im Einzelfall auch bei einer nicht schuldhaften nachhaltigen Störung des Hausfriedens zu einer fristlosen Kündigung kommen kann. Für den Fall einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hat die „Heilungsregelung“ für die nachträgliche Zahlung der Miete (§ 569 III Nr. 2) eine Änderung erfahren: Die Schonfrist für die Nachholung der Zahlung wurde von ursprünglich einem Monat auf zwei Monate verlängert.

3. Kündigungsfristen

Änderungen haben sich bzgl. der Kündigungsfristen ergeben, indem der Gesetzgeber asymmetrische Kündigungsfristen eingeführt hat.

Unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses ist die Kündigungsfrist des Mieters auf drei Monate verkürzt worden (§573 c), was der größeren Mobilität des Arbeitnehmers Rechnung trägt.

Bei einer Kündigung durch den Vermieter bleibt es dagegen bei den nach der Dauer des Mietverhältnisses gestaffelten Fristen, jedoch wurde die Staffel gekürzt. D.h. nach fünf Jahren seit Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter auf 6 Monate, nach 8 Jahren auf 9 Monate.

4. Zeitmietvertrag

Änderungen haben sich bzgl. des Zeitmietvertrags ergeben. Während man nach altem Mietrecht unterschied zwischen einem „einfachen“ und einem „qualifizierten“ Zeitmietvertrag unterschied, ist der „einfache“ Zeitmietvertrag weggefallen und es ist nunmehr nur noch der Abschluss eines „qualifizierten“, „echten“ Zeitmietvertrags nach § 575 möglich. Voraussetzung für den Abschluss eines solchen Vertrags ist jedoch das Vorliegen eines der in § 575 I aufgezählten Befristungsgründe:

- Geltendmachung von Eigenbedarf des Vermieters nach Ablauf der Mietzeit
- Beseitigung, wesentliche Veränderung oder Instandsetzung der Mieträume
- Vermietung der Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten
- Mitteilung des Grundes der Befristung an den Mieter bei Vertragsschluss

Liegt einer der vorgenannten Gründe nicht vor, so gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, ansonsten endet das Mietverhältnis automatisch an dem vorgesehenen Zeitpunkt. Im Gegensatz zur früheren Regelung, wonach der Vermieter dem Mieter vor Ablauf der befristeten Miete das Fortbestehen seiner Verwendungsabsicht mitteilen musste, muss heute der Mieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung von dem Vermieter eine Mitteilung über das Fortbestehen des Befristungsgrundes binnen eines Monats verlangen, sofern er Interesse hat, über das vereinbarte Mietende hinaus die Wohnung zu nutzen.

VI. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen: §§ 577 – 577 a

Im Rahmen der Umwandlung von vermieteten Wohnräumen in Wohnungseigentum haben keine wesentlichen Änderungen stattgefunden. Nach wie vor hat der Mieter gem. § 577 I ein Vorkaufsrecht, sofern der Vermieter die Wohnräume nicht an Familienangehörige oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Im Gesetz findet sich an dieser Stelle ein Hinweis auf die Vorschriften für das vertragliche Vorkaufsrecht der §§ 504 ff., wodurch die bisherige Rechtslage nun normiert wurde.

Neu ist ferner die Regelung, dass der Mieter, wenn er sein Vorkaufsrecht geltend machen will, dies dem Verkäufer gegenüber gem. § 577 III schriftlich mitteilen muss, wofür bislang eine einfache, mündliche Erklärung ausreichte.

Desweiteren bestehen für den Fall der Begründung von Wohnungseigentum an Mietwohnungen nach wie vor Kündigungsbeschränkungen. Bislang bestand für den

Erwerber bei der Begründung der Kündigung wegen Eigenbedarfs eine Kündigungssperre von drei Jahren. Lag die Wohnung zudem in einem Gebiet ohne eine ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen, konnten die jeweiligen Landesregierungen diese Frist durch Rechtsverordnung auf fünf oder sogar zehn Jahre verlängern. Diese Problematik wird nun zusammengefasst durch den § 577 a. Danach gilt eine Sperrfrist von drei Jahren seit der Eintragung der Erwerbers ins Grundbuch. In Gebieten ohne ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen, können die Landesregierungen nun nach einer von ihnen vorzunehmenden Prognose hinsichtlich Grad und Dauer der Gefährdung nach ihrem Ermessen eine Sperrfrist bis zu maximal zehn Jahren festlegen. Sie sind also nicht mehr an die bisher vorgeschriebenen fünf- bzw. zehnjährigen Sperrfristen gebunden, sondern können die Frist nach dem tatsächlich erforderlichen Maß bestimmen.

C. Mietverhältnisse über andere Sachen: §§ 578 – 580 a

Die §§ 578 – 580 a regeln die Mietverhältnisse über andere Sachen. Für die Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, wird dabei in § 578 auf zahlreiche Vorschriften des Wohnraummietrechts verwiesen. Auch hat dieser Bereich keine wesentlichen Änderungen erfahren.

Literaturempfehlungen:

- Weber, Johann-Christian / Marx, Hans-Dieter: Mietrechtsreform 2001, Haufe-Verlag, Freiburg 2001
- Grundmann, Birgit: Die Mietrechtsreform, NJW 2001, 2497 ff.
- Eisenschmid, Norbert: Das Mietrechtsreformgesetz, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2001, 215 ff.
- Steinig, Gerald: Was wird anders...bei den Betriebskosten?, Das Grundeigentum 2001, 1111 ff.
- Kinne, Harald: Die Ankündigung nach neuem Recht, Das Grundeigentum 2001, 1181 ff.