

# Mietrecht

Begründung und Pflege  
eines Mietverhältnisses

Skript u. Referent:

Dr. Stefan Roth  
Syndikus im  
VdW Bayern u.  
Rechtsanwalt

## Vorwort

Die Vermietung von Wohnraum stellt das Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft dar. Aus diesem Grund kommt ihm für die tägliche Praxis in den Wohnungsunternehmen eine sehr große Bedeutung zu.

Das Mietrecht ist jedoch gleichzeitig ein nicht unkompliziertes Rechtsgebiet mit zahlreichen Verästelungen und Besonderheiten, die erfahrungsgemäß auch einem Rechtsanwalt oder Richter, sofern diese nicht entsprechend spezialisiert sind, nicht ohne weiteres bekannt sind.

Vorliegend sollen die Strukturen des sog. „freifinanzierten Wohnungsbaus“ dargestellt werden. Der preisgebundene oder öffentlich geförderte Wohnungsbau regelt sich im Verhältnis von Vermieter zu Mieter weitestgehend nach den allgemeinen mietrechtlichen Grundsätzen (wichtige Ausnahmen bestehen u.a. allerdings für das Recht der Mieterhöhung (§§ 8 ff. WoBindG), die Betriebskostenumlage (II. BV u. NMV) sowie den Sicherungszweck der Kautions (§ 9 WoBindG)).

Das vorliegende Skript möchte vor diesem Hintergrund eine für die Praxis taugliche Einarbeitungshilfe zu den wichtigsten Themenbereichen bei der Begründung und Durchführung bzw. „rechtlichen Pflege“ eines Mietverhältnisses geben. Die Darstellung erhebt daher weder einen Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Wissenschaftlichkeit.

Das Skript wurde nach bestem Wissen und mit größtem Verantwortungsbewusstsein erstellt. Aufgrund der zahlreichen Meinungsstreitigkeiten in diesem Fach sowie der inzwischen unübersehbaren Flut von Gerichtsentscheidungen mit Einzelfallcharakter können diese Ausführungen aber dennoch nur eine **grobe Leitlinie zur Orientierung** in einer Lehrveranstaltung mit knapp bemessenem zeitlichen Rahmen sein, nicht jedoch den konkreten Einzelfall lösen. Hierfür ist eine Einzelberatung unersetzlich.

Eine entsprechende **Garantie** oder **Haftung** für die folgenden Ausführungen, insbesondere für Missverständnisse oder Unvollständigkeiten, kann daher auch **nicht** übernommen werden. Mit abweichenden Ansichten von Verfahrensgegnern zu einzelnen mietrechtlichen Streitpunkten muss zudem immer gerechnet werden.

Der Verfasser wünscht den Lesern viel Spaß bei der Beschäftigung mit den dargestellten Problemstellungen. Für Kritik und Anregungen ist er jederzeit sehr dankbar!

**München, im Juli 2003**

Dr. Stefan Roth  
Syndikus im  
VdW Bayern

Das vorliegende Skript ist urheberrechtlich **vollumfänglich geschützt**. Die Vervielfältigung – gleichgültig auf welche Art oder in welchem Medium – ist **nur** mit **vorheriger Zustimmung** des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstr.7, 80539 München, erlaubt. Diesem stehen auch die Urheberrechte vollumfänglich zu. Für den Fall der Zuwiderhandlung bleiben zivilrechtliche Schadensersatzansprüche sowie die Inanspruchnahme strafrechtlicher Verfolgung ausdrücklich vorbehalten!

# Inhaltsverzeichnis

Einführung/Rechtsquellen .....	05
<b>A. Das Mietverhältnis – Begründung – Rechte – Pflichten .....</b>	<b>06</b>
Hauptverzweigungen des Mietrechts .....	07
Systematik des „neuen“ Mietrechts .....	08
Was bedeutet eigentlich „zur Miete“?.....	16
Rechtlicher Schutz der Wohnung .....	19
Vertragsgemäßer Gebrauch .....	21
Die Vertragsparteien .....	22
Die Anbahnung zum Mietvertrag.....	25
- Mieterelbstauskunft	
- Verschulden bei Vertragsverhandlungen	
- Schriftform des Mietvertrages	
- Doppel-Vermietung	
- Missglückte Anschlussvermietung	
Die Fixierung des Mietgegenstandes .....	27
Grenzen der Vertragsgestaltung .....	28
Pflichten der Vertragsparteien aus dem Mietvertrag .....	31
Die Hausordnung .....	31
Fälligkeit der Miete .....	32
Die Kautions .....	34
Zustimmungspflichtige Verhaltensweisen des Mieters .....	37
- Bauliche Veränderungen	
- Untermiete	
- Tierhaltung	
Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters .....	41
Die Instandhaltungspflicht des Vermieters .....	45
(Gewährleistung – Bagatelreparaturen)	
Schönheitsreparaturen .....	48
Modernisierung – Duldungspflicht .....	52
Eintrittsrecht im Todesfall .....	55

# Inhaltsverzeichnis

<b>B. Wohnungsbewirtschaftung</b> .....	<b>60</b>
(freifinanzierter Wohnungsbau)	
Die Mietstruktur .....	61
Vereinbarungen über die Miethöhe .....	63
Staffelmiete .....	65
Indexmiete .....	67
Mieterhöhung zur Vergleichsmiete .....	70
Mieterhöhung nach Modernisierung .....	82
Mieterhöhung durch Steigerung der Betriebskosten .....	85
Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhungen .....	86
Zeitmietvertrag .....	87
Betriebskosten .....	90
Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses .....	94
<b>C. Anhang</b> .....	<b>97</b>
Die Suche der Vorschriften für Gewerberaum, Grundstücke und anderen Mietsachen .....	95

# Einführung/Rechtsquellen

Für die Begründung und Pflege eines Mietverhältnisses sind **wichtigste Rechtsquellen:**

## 1) Besondere Rechtsquelle:

Der konkrete Mietvertrag!

## 2) Allgemeine Rechtsquellen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)
- Hausratsverordnung (HausrV)
- Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Zivilprozessordnung (ZPO)
- Heimgesetz (HeimG)
- Sozialklauselgesetz (SozialklauselG)
- Heizkostenverordnung (HeizkV)

### künftig neu:

- Betriebskostenverordnung (BKVO)
- Wohnflächenverordnung (WohnflächenVO)

## 3) Sondergesetze für den sozialen/geförderten Wohnungsbau sind:

für das „klassische“ Förderrecht

- II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG)
- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)
- II. Berechnungsverordnung (II. BV)
- Neubaumietenverordnung (NMV)

## 4) Nach der Reform des sozialen/geförderten Wohnungsbaus zum 1.1.2002:

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

### Seit 1.1.2004 ebenfalls neu:

Betriebskostenverordnung (BetrkV)  
Wohnflächenverordnung (WFIV)

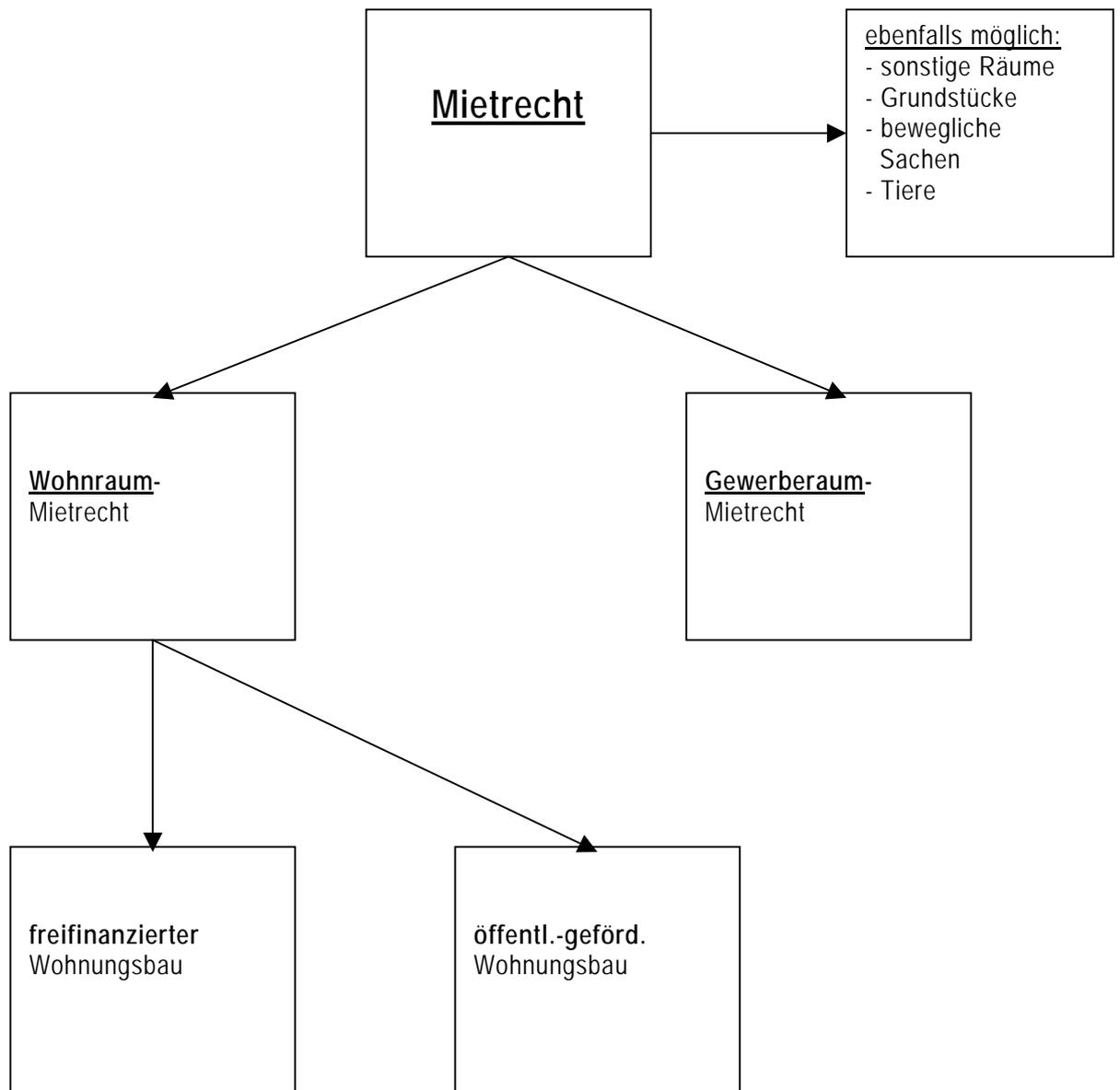
### Anmerkung:

Die Aufzählung ist nicht vollständig!

# Das Mietverhältnis

- Begründung
- Rechte
- Pflichten

## (Haupt-) Verzweigungen des Mietrechts



### Wichtig:

Das **genossenschaftliche** Nutzungsverhältnis wird i.d.R. wie ein normales Mietverhältnis behandelt (st. Rspr.)!

(Nicht selten erleidet die eG jedoch – umgekehrt – Nachteile aus der Tatsache, dass die Wohnung an ein Mitglied der eG überlassen worden ist!)

# Die Systematik des „neuen“ Mietrechts (seit 1.9.2001) Gesamtüberblick

Neuordnung – Die weiteste Untergliederung des neuen Mietrechts

I.  
Allgemeine Vorschriften  
für Mietverhältnisse  
§§ 535 - 548

II.  
Mietverhältnisse über  
Wohnraum  
§§ 549 – 577a

III.  
Mietverhältnisse über  
andere Sachen  
§§ 578 – 580 a

IV.  
Pachtvertrag  
§§ 581 – 597

# Systematik des „neuen“ Mietrechts

Neuordnung – Die nächst-kleinere Untergliederung des neuen Mietrechts

I. <u>Allgemeine</u> Vorschriften für Mietverhältnisse §§ 535 - 548
keine weitere Unterteilung der Vorschriften

II. Mietverhältnisse über <u>Wohnraum</u> §§ 549 – 577a
1. Allgemeine Vorschriften  2. Die Miete  3. Pfandrecht des Vermieters  4. Wechsel der Vertragsparteien  5. Beendigung des Mietverhältnisses  6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungs- eigentum an vermieteten Wohnungen

III. Mietverhältnisse über <u>andere Sachen</u> §§ 578 – 580 a
keine weitere Untergliederung der Vorschriften

# Systematik des „neuen“ Mietrechts

Die nächst-kleinere Untergliederung des neuen Mietrechts

I. <b>Allgemeine</b> Vorschriften für Mietverhältnisse §§ 535 - 548
keine weitere Unterteilung der Vorschriften

II. Mietverhältnisse über <b>Wohnraum</b> §§ 549 – 577a
<b>1. Allgemeine Vorschriften</b>
<b>2. Die Miete</b>
a. Vereinbarungen über die Miete
b. Regelungen über die Miethöhe
<b>3. Pfandrecht des Vermieters</b>
<b>4. Wechsel der Vertrags parteien</b>
<b>5. Beendigung des Mietverhältnisses</b>
a. Allgemeine Vorschriften
b. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit
c. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit
d. Werkwohnungen
<b>6. Besonderheiten bei der Bildung von <u>Wohnungs- eigentum</u> an vermieteten Wohnungen</b>

III. Mietverhältnisse über <b>andere Sachen</b> §§ 578 – 580 a
keine weitere Untergliederung der Vorschriften

# Systematik des „neuen“ Mietrechts

## Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für Wohnraum

### I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535 Inhalt u. Hauptpflichten des Mietvertrages

§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

§ 536 a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen Mangels

§ 536 b Kenntnis des Mieters vom Mangel

§ 536 c Während der Mietzeit auftretende Mängel, Anzeige des Mangels

§ 536 d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen Mangels

§ 537 Entrichtung bei persönlicher Verhinderung des Mieters

§ 538 Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch

§ 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht

§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

§ 542 Ende des Mietverhältnisses

§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

§ 544 Vertrag über mehr als dreißig Jahre

§ 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

§ 546 a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

§ 547 Erstattung von im voraus entrichteter Miete

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

# Systematik des „neuen“ Mietrechts

## Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für Wohnraum

### II. Mietverhältnisse über Wohnraum, §§ 549 – 577a

#### 1. Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse **anwendbare** Vorschriften

§ 550 **Form** des Mietvertrages

§ 551 Begrenzung und Anlage von **Mietsicherheiten**

§ 552 Abwendung des **Wegnahmerechts** des Mieters

§ 553 Gestattung der **Gebrauchsüberlassung an Dritte**

§ 554 **Duldung** von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 554 a **Barrierefreiheit**

§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

# Systematik des „neuen“ Mietrechts

## Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für Wohnraum

### 2. Die Miete

#### a. Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Betriebskosten (bisher: § 10 I MHG)

§ 556 a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

§ 556 b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

#### b. Regelungen über die Miethöhe

§ 557 Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz

§ 557 a Staffelmiete (bisher: § 10 II MHG)

§ 557 b Indexmiete (bisher: § 10 a MHG)

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (bisher: § 2 MHG)

§ 558 a Form und Begründung der Mieterhöhung

§ 558 b Zustimmung zur Mieterhöhung

§ 558 c Mietspiegel

§ 558 d Qualifizierter Mietspiegel

§ 558 e Mietdatenbanken

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung (bisher: § 3 MHG)

§ 559 a Anrechnung von Drittmitteln

§ 559 b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

§ 560 Veränderung von Betriebskosten (bisher: § 4 MHG)

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung (bisher: § 9 MHG)

# Systematik des „neuen“ Mietrechts

## Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für Wohnraum

### 3. Pfandrecht des Vermieters

#### § 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

§ 562 a Erlöschen des Vermieterpfandrechts

§ 562 b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

§ 562 c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

§ 562 d Pfändung durch Dritte

### 4. Wechsel der Vertragsparteien

#### § 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

§ 563 a Fortsetzung mit überlebenden Mietern

§ 563 b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

#### § 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

#### § 565 Gewerbliche Weitervermietung

#### § 566 Kauf bricht Miete nicht

§ 566 a Mietsicherheit

§ 566 b Vorausverfügung über die Miete

§ 566 c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete

§ 566 d Aufrechnung durch den Mieter

§ 566 e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

#### § 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

§ 567 a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums

§ 567 b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

# Systematik des „neuen“ Mietrechts

## Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für Wohnraum

### 5. Beendigung des Mietverhältnisses

#### a. Allgemeine Vorschriften

§ 568 Form und Inhalt der Kündigung

§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung **aus wichtigem Grund**

§ 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

§ 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum

§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

#### b. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

§ 573 a Erleichterte Kündigung des Vermieters

§ 573 b Teilkündigung des Vermieters

§ 573 c Fristen der ordentlichen Kündigung

§ 573 d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

§ 574 a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

§ 574 b Form und Frist des Widerspruchs

§ 574 c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

#### c. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575 Zeitmietvertrag

§ 575 a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

#### d. Werkwohnungen (§§ 576 – 576 b)

### 6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters

§ 577 a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

## Einführung: Was bedeutet eigentlich „zur Miete“ ?

### Definition der Miete:

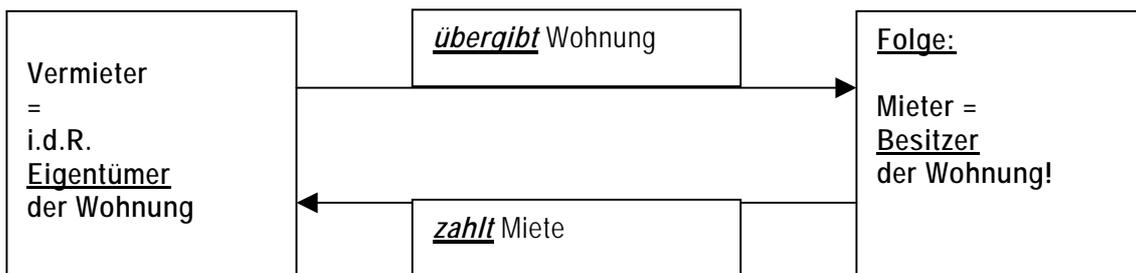
Miete ist die Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt!

### Unterschied zwischen:

Mietvertrag = **Einigung** über den **wesentlichen Vertragsinhalt**,  
(schriftlich oder mündlich)

Mietverhältnis = **Vollzug** des Mietvertrages, d.h.  
es beginnt mit der Überlassung der Mietsache!

### Das bedeutet:



### Fazit:

Vermieter hat zwar **weiterhin** die **Eigentümerrechte**, jetzt jedoch **beschränkt** durch das **Besitzrecht** des **Mieters** (§ 903 BGB)!

### Wodurch entsteht das Besitzrecht des Mieters?

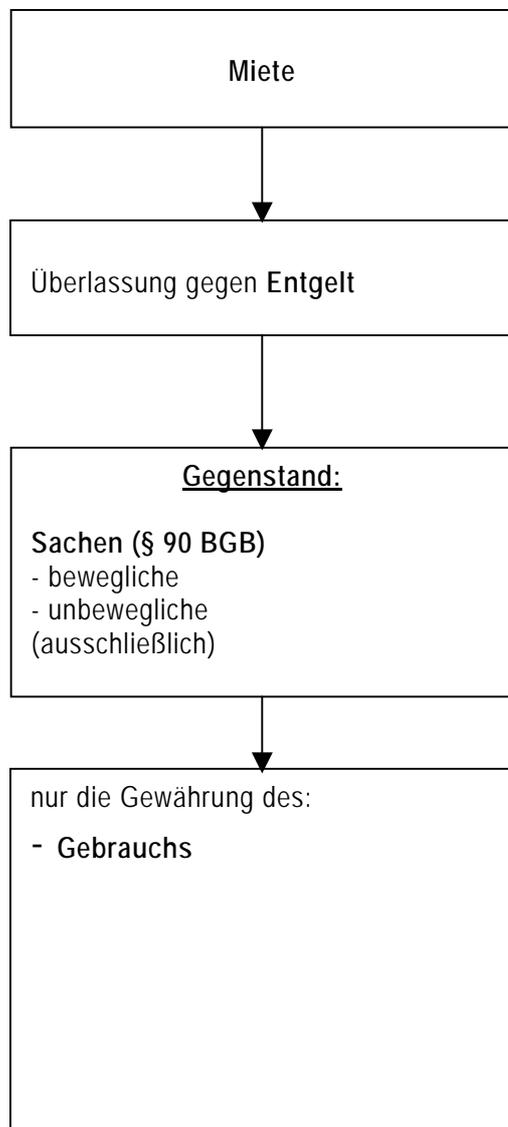
... durch die willentliche Einweisung in den Besitz der Wohnräume **verschafft** der Vermieter dem Mieter den Besitz ...

gleichgültig, ob:

- Vertrag (unbemerkt) unwirksam ist
- überhaupt zustande gekommen ist
- schon beendet ist

Folge: ab diesem Zeitpunkt **keine** **Selbsthilfe** des **Vermieters** mehr möglich!  
(Besitzschutz nach §§ 859 ff. BGB)

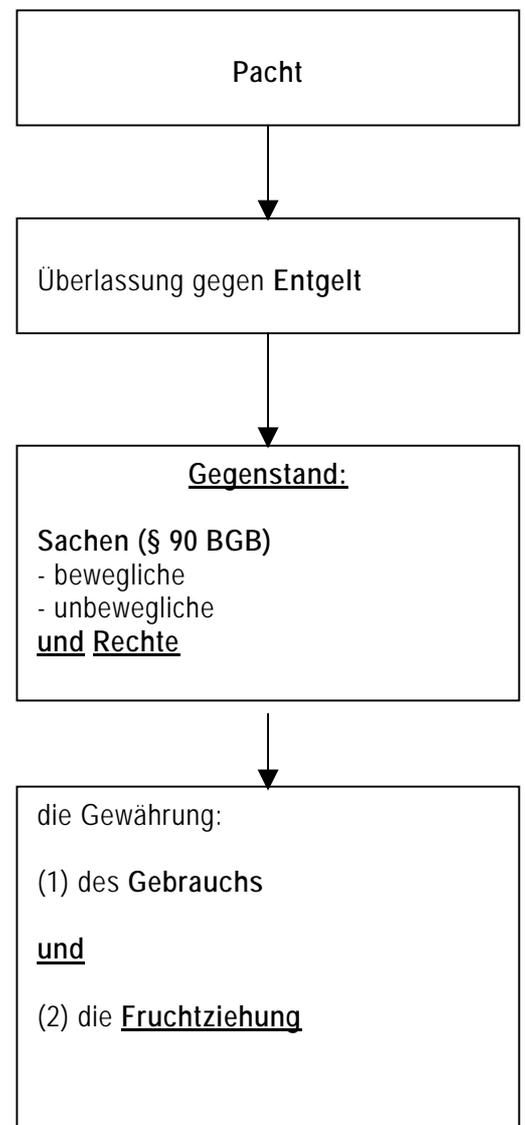
## Abgrenzung anderen Vertragsarten:



### Vorschriften:

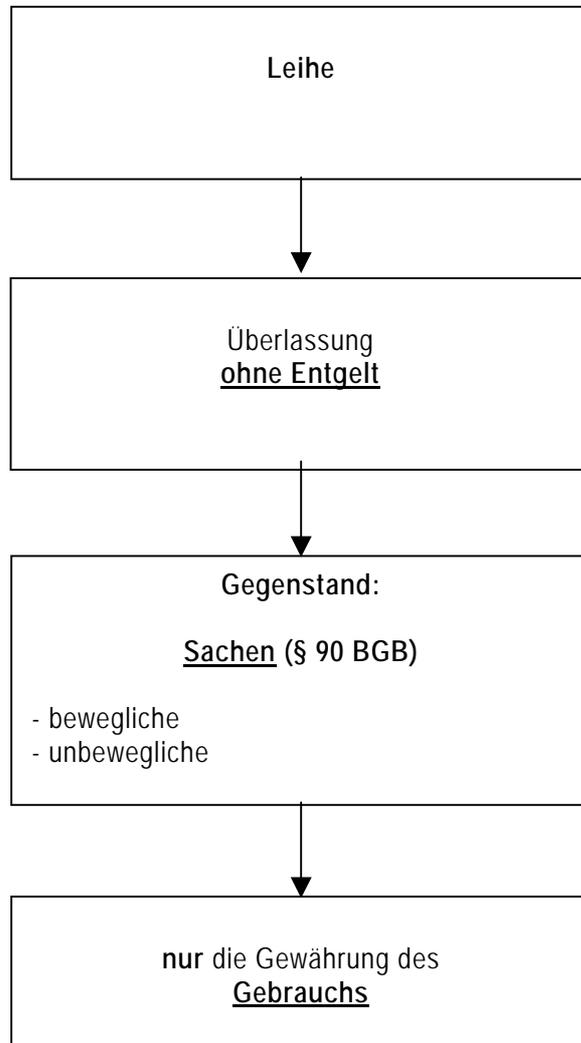
§§ 535 – 580 a BGB n.F.

## Miete und Pacht



### Vorschriften:

§§ 581 ff. BGB n.F.  
i.V.m. §§ 535 ff. BGB,  
soweit keine pachtrechtlichen  
Abweichungen (nur wenige!)



Vorschriften für die Leihe: §§ 598 – 606 BGB

**Wichtig:**

Abgrenzung zur „Gefälligkeitsmiete“:

Leihe nur bei **reiner** Unentgeltlichkeit;

d.h. auch wenn die Miete **sehr weit unter dem Marktpreis** liegt,  
dann liegt **dennoch** ein Mietverhältnis vor (so der BGH)

## Einführung – Rechtlicher Schutz der Wohnung

**Besitzschutz** bedeutet, dass sich der Mieter gegen Eingriffe in seinen (zumindest anfänglich rechtmäßigen) Besitz mit Gewalt erwehren darf!

### § 859 BGB – Selbsthilfe des Besitzers

(1) Der Besitzer darf sich verbotener Eigenmacht **mit Gewalt** erwehren.

...

(3) Wird dem Besitzer eines Grundstückes der Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen, so darf er sofort nach der Entziehung sich des Besitzes durch Entsetzung des Täters wieder bemächtigen.

zudem:        Starker Schutz der Wohnung durch die Verfassung, Art. 13 GG

(1) Die Wohnung ist unverletzlich.

(2) **Durchsuchungen** dürfen nur durch den Richter, bei Gefahr im Verzuge auch durch die in den Gesetzen vorgesehenen anderen Organe angeordnet werden und nur in der dort vorgeschriebenen Form durchgeführt werden.

(3) Eingriffe und Beschränkungen dürfen im Übrigen **nur** zur **Abwehr** einer gemeinen Gefahr oder **Lebensgefahr** für **einzelne Personen**, aufgrund eines Gesetzes auch zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere zur Behebung der Raumnot, zur Bekämpfung von Seuchengefahr oder zum Schutze gefährdeter Jugendlicher vorgenommen werden.

Die Vorschrift richtet sich zwar nur an die Staatsmacht. Sie verdeutlicht aber den Stellenwert der Wohnung und gilt **im Ergebnis auch** für den Privatrechtsverkehr!

### Was ist unter „Wohnung“ zu verstehen?

Der Begriff „**Wohnung**“ ist im Sinne der räumlichen Privatsphäre **weit** auszulegen (BVerfG, BGH). Er umfasst alle Räume, die der Berechtigte **der allgemeinen Zugänglichkeit entzogen**, und zur Stätte seines Lebens und Wirkens gemacht hat ...

... und dazu noch BVerfG v. 26.5.1993 (WM 1993, 377):

Das **Besitzrecht** des Mieters ist gleich dem **Eigentum** i.S.d. Art. 14 GG geschützt!

## Einführung – Schutz der Wohnung

### Folge:

Vermieter darf sich – nach willentlicher Überlassung – die Wohnung keinesfalls selbst zurückholen!!!

... und zwar weder vor, noch nach dem Beendigungszeitpunkt!!!

Wiedererlangung ist regelmäßig **nur** durch **Räumungsklage** und **Räumungsvollstreckung** rechtmäßig!

Anders nur: bei „Gefahr im Verzug“!!!

Bei „Gefahr im Verzug“ für wichtige Rechtsgüter (z.B.: Leben des Mieters oder der Nachbarn) kann der Vermieter **im Einzelfall** auch **ohne oder sogar gegen Willen des Mieters** die Räume (vorübergehend) betreten; dies ist jedoch vom eigenmächtigen Leerräumen der Wohnung (dauerhaft) zu unterscheiden.

Sonderfall: **deutlich erkennbare Besitzaufgabe** durch den Mieter!  
bzw. Aufgabe des Besitzwillens des Mieters!

OLG Köln vom 21.2.1997 (ZMR 1997, 463):

#### 1. Leitsatz:

„Aufgabe der tatsächlichen Gewalt im Sinne von § 856 BGB bedeutet freiwilligen Besitzverlust und geschieht entweder durch Übertragung der Sache auf einen anderen oder durch einseitiges Preisgeben.“

#### 2. Leitsatz:

„Wesentliche Indizien für eine Besitzaufgabe und den entsprechenden Aufgabewillen des Mieters von Räumlichkeiten sind das mit der Einstellung der Mietzinszahlung einhergehende Unterbleiben der Sachnutzung und das Hinterlassen der Räumlichkeiten in unverschlossenem Zustand nach fristloser Vertragskündigung durch den Vermieter.“

Die möglichen Konsequenzen eines eigenmächtigen Vorgehens des Vermieters:

#### Strafrecht:

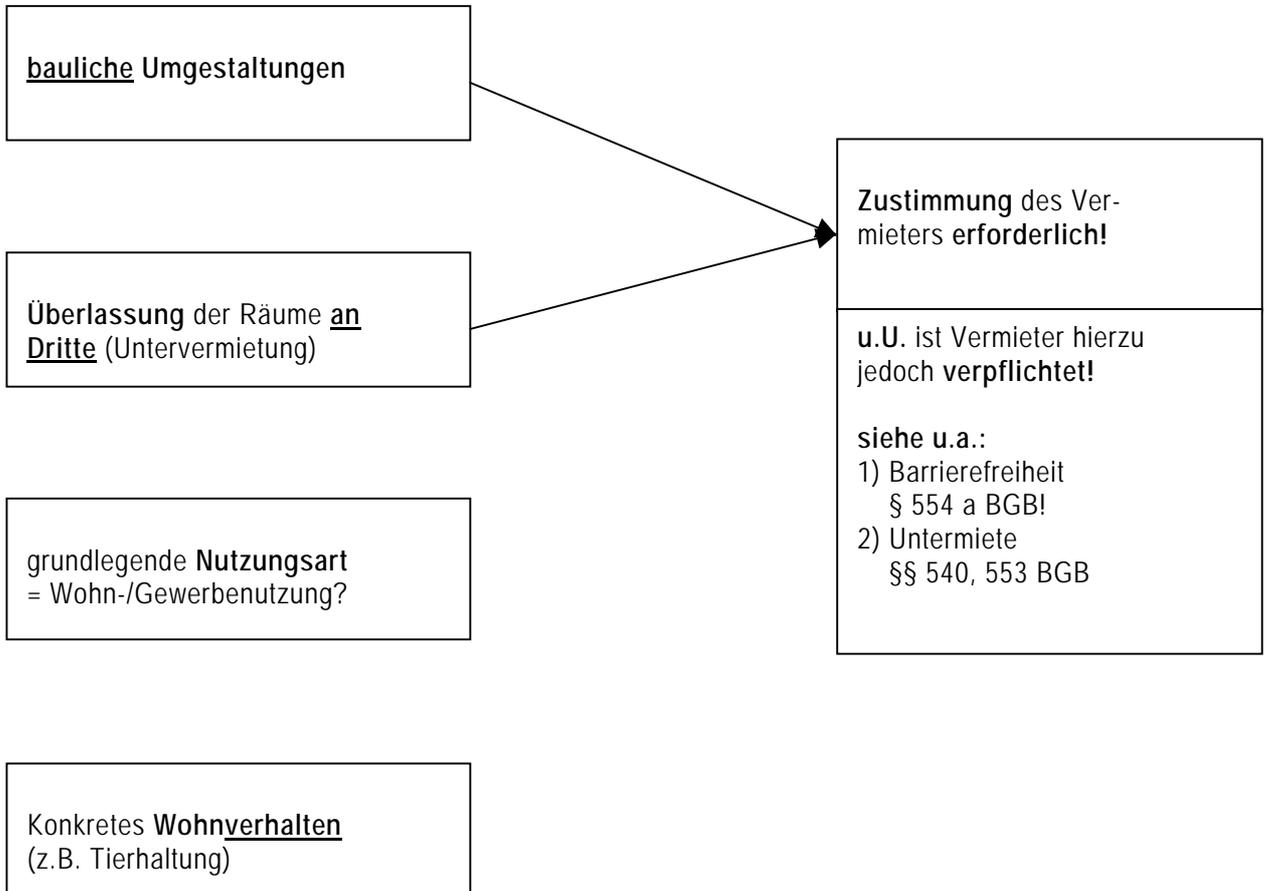
- Nötigung (§ 240 StGB)
- Hausfriedensbruch (§ 123 StGB)
- u.U. versuchte oder vollendete Erpressung (§ 253 StGB)

#### Zivilrecht:

- selbst bei irrtümlicher Selbsthilfe Schadensersatz (§ 231 BGB)
- Wiedereinsetzung in den Besitz der Wohnung (§ 859 BGB)

## Vertragsgemäßer Gebrauch

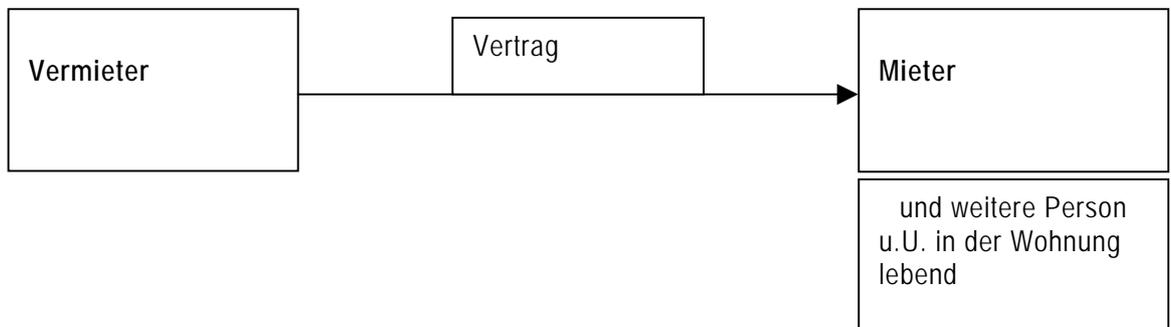
Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs:



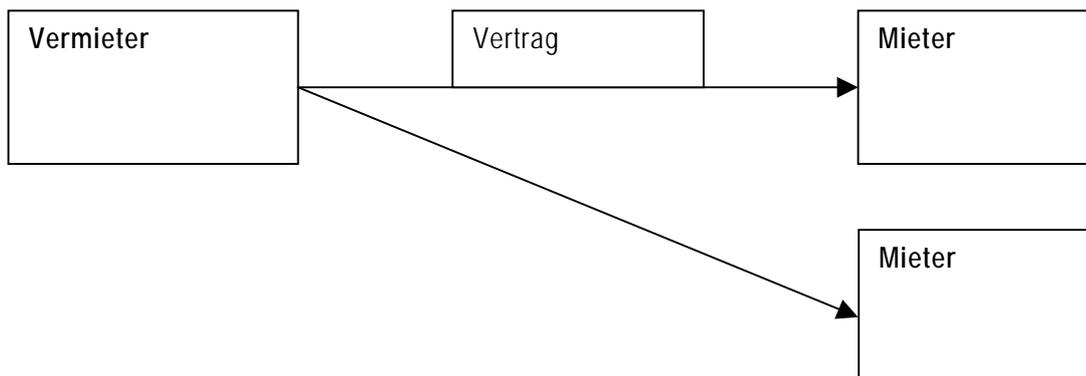
Wichtig ist also die Frage, wann das Handeln des Mieters im Einzelnen **vertragswidrig** ist **oder** noch **vertragsgemäß** ist!

## Die Vertragsparteien

Regelfall: nur eine Person ist Partei des Mietvertrages



In der Praxis jedoch ebenfalls: Mehrheit von Personen auf Mieterseite



Folge:

Beide sind Parteien des Mietvertrages!

weiter zu beachten daher:

Alle rechtsrelevanten Erklärungen im Mietverhältnis müssen gegen beide Personene als Vertragspartei gerichtet (d.h. adressiert) sein!!!

Andernfalls: Unwirksamkeit der Erklärung!

# Die Vertragsparteien

Welche Erklärungen sind hier besonders praxisrelevant?

- Mieterhöhungsverlangen bzw. -erklärungen (§§ 558 ff. BGB)
- Abmahnungen wegen Pflichtverletzungen (§§ 543, 569, 573 BGB)
- Kündigungen (§§ 543, 569, 573 BGB)
- Aufhebungsverträge

**Wichtig:**

Auch wenn Pflichtverletzung z.B. nur von einer der beiden Personen begangen worden ist, müssen dennoch beide (also auch die unschuldige Person!) abgemahnt werden!

**Sonderfälle:**

**Ehepaare als Mieter**

- Nennung im Kopf des Vertrages als Mieter?
- Unterschriften im Unterschriftsfeld?

**1. Konstellation:**

- beide stehen im Kopf der Vertragsurkunde
- beide haben im Unterschriftsfeld unterschrieben

**Folge:**

Beide sind Vertragspartei!

Bezeichnung ausreichend:

„Eheleute ...“

„Herr und Frau ...“

„Herr ... und seine Frau ...“

**2. Konstellation:**

- nur einer im Kopf der Vertragsurkunde
- **dieser** Betreffende hat auch im Unterschriftsfeld unterschrieben

**Folge:**

Nur diese Person wird Vertragspartei!

## Die Vertragsparteien

### 3. Konstellation:

- nur einer im Kopf der Vertragsurkunde
- beide im Unterschriftsfeld

#### **Folge:**

**Wenn** es dem Vermieter gleichgültig ist, welcher von beiden:  
beide Vertragsparteien!

**Wenn** Vermieter nur mit dem im Kopf der Urkunde namentlich  
genannten abschließen will:  
nur mit diesem (d.h. Unterschrift des anderen geht ins Leere)

### 4. Konstellation:

- beide im Kopf der Vertragsurkunde
- nur einer im Unterschriftsfeld

#### **Folge** (nach zahlreichen OLGs):

wenn beide an Vertragsverhandlungen beteiligt, auch beide Vertragspartner

#### **Wichtig:**

Noch keine Entscheidung des BGH; dieser deutet aber strengere Handhabung an, Zusatz wie „i.V.“  
wohl erforderlich oder erkennbare Verhinderung des anderen Ehegatten an der Unterschrift (aber  
keine automatische Vertretung nach Eherecht, § 1357 BGB)

### 5. Konstellation:

- wenn keine Ehepartner:

#### **Folge:**

Vertrag ist nur mit den Unterzeichnern zustandegekommen!

#### **Was ist bei Minderjährigen (bis Vollendung des 18. Lebensjahres)?**

Zustimmung des gesetzlichen Vertreters erforderlich, ohne Zustimmung keine Haftung des  
Minderjährigen für die Miete, da Vertrag „schwebend“ unwirksam ist!

## Die Vertragsparteien

### Nichteheliche Lebensgemeinschaft

Eine n.e. LG liegt nach BGH vom 13.1.1993 dann vor, wenn zwischen den Partnern folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Lebensgemeinschaft auf Dauer angelegt
- die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt
- innere Bindungen (gegenseitiges Füreinandereinstehen)
- mehr als bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft

Bisher war nur sog. heterosexuelle Lebensgemeinschaften definiert,;

jetzt durch das Gesetz zur Gleichstellung homosexueller Lebensgemeinschaften aus dem Jahr 2001: Erstreckung auch auf gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften!

Gegensatz hierzu:                    sog. „einfache“ Wohngemeinschaft

#### Merkmal:

- kein Füreinandereinstehen im obigen Sinne!

Vertragsrechtlich sind **zwei Modelle** möglich:

- alle Mitglieder der Wohngemeinschaft sind Vertragspartei u. vereinbartem Wechsel
- nur eine Person ist Vertragspartei mit der Berechtigung zur Untervermietung

## Die Anbahnung zum Mietvertrag

### Mieterselbstauskunft

#### Tipp für die Praxis:

Sie bietet einen gewissen Schutz vor der **Zahlungsunfähigkeit** des (späteren) Mieters!

Sie darf sich nur auf **zulässige** Fragen beziehen.

Erlaubt sind Fragen nach den Vermögensverhältnissen des Wohnungsinteressenten, Vorlage einer Schufa-Auskunft, Beendigungsgrund bei den letzten Mietverhältnissen usw.

Bei Falschauskunft durch den Wohnungsbewerber:  
u.U. Anfechtungsrecht des Vermieters!  
(jedoch i.d. Rspr. leider mit Einschränkungen!)

## Verschulden bei Vertragsverhandlungen

## Schriftform des Mietvertrages

### Regelung in § 550:

#### § 550 Form des Mietvertrages

<sup>1</sup>Wird der Mietvertrag für *längere Zeit als ein Jahr* nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für *unbestimmte* Zeit. <sup>2</sup>Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

### Exkurs:

Früher hieß es: „... bedarf der Schriftform ...“. Dies ist entfallen ...

### mögliches Problem:

... wenn das Mietobjekt zwar schon vermietet ist, jedoch noch gar nicht existiert ...

### Doppel-Vermietung – Notizen:

### Missglückte Anschluss-Vermietung – Notizen:

## Fixierung des Mietgegenstandes bei Vertragsschluss

Der Mietgegenstand sollte möglichst genau beschrieben werden, d. h.

- Wohnräume
- Einrichtungen
- Zubehörräume
- Zubehör

sollten einzeln aufgeführt werden ...

Die **Wohnflächenberechnung** erfolgt üblicherweise (im öffentlich geförderten Wohnungsbau verpflichtend) nach §§ 42 ff II. BV

**Sonderproblem:** später entdeckte **Wohnflächenabweichung!**

# Wohnraummietverträge – Grenzen der Vertragsgestaltung

## Grundsatz:

„An sich“ gilt der Grundsatz der **Vertragsfreiheit!**

im Wohnraummietrecht jedoch Abweichung hiervon:

d.h. zahlreiche Beschränkungen der Vertragsfreiheit durch:

- **besonderen Mieterschutz im BGB**  
(z.B. Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter, Begrenzung der Mieterhöhung usw.)
- **Verbot des Wuchers**  
(im Zivilrecht: § 138 BGB, teilw. ab 50% d. übl. Miete  
im Strafrecht: § 302a StGB, ab 50% d. übl. Miete  
im Wirtschaftsstrafrecht: § 5 WiStG, um mehr als 20%)
- **Zweckentfremdungsverbot**  
(Gesetz/Landesverordnung)
- **allgemeinen „Verbraucherschutz“**, z.B. „Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (AGBG, früher); **jetzt: im BGB!!!**
- ggf. durch Inanspruchnahme von **Fördergeldern** aus öffentlichen Haushalten (preisgebundene Wohnungen)

## **Besonderheiten bei Formularverträgen – Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB's) – Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)**

bei Gestaltung und Verwendung von Formularverträgen ist stets das frühere AGB-Gesetz (Gesetz betreffend die Allgemeinen Geschäftsbedingungen)

jetzt: Das **BGB** ist zu beachten!

*Individuell ausgehandelte* Vereinbarungen haben zwar stets Vorrang vor Formulklauseln; sie unterliegen nicht der AGB-Kontrolle, jedoch werden in der **Vermietungspraxis** der Wohnungsunternehmen so gut wie immer **Formularverträge** abgeschlossen

## maßgebliche Verbotsvorschriften des BGB:

### 1) Überraschende Klauseln

Sie werden nicht Bestandteil eines Vertrages (§ 305 c BGB)

## AVB – Klauselkontrolle

*Beispiel:*

*Der Mieter verpflichtet sich mit Abschluss des Mietvertrages zugleich, ein 98-teiliges Speiseservice vom Vermieter zu erwerben.*

### 2) Generalklausel des § 307 BGB

Alle Regelungen in Formularymietverträgen sind unwirksam, die den Vertragspartner „entgegen den Geboten von Treu und Glauben“ benachteiligen.

*Beispiel:*

*„Nächtlicher Damen- bzw. Herrenbesuch ist strikt untersagt.“*

*oder:*

*„Der Vermieter kann die Wohnräume jederzeit betreten.“*

Es gilt der Grundsatz der **kundenfeindlichsten Auslegung**, d.h. bei Prüfung der Angemessenheit einer Klausel wird von mehreren möglichen Auslegungsvarianten die für den Vertragspartner (Mieter) ungünstigste gewählt

*Beispiel:*

*Regelung im Mietvertrag „Tierhaltung ist ausgeschlossen.“*

Strengste Auslegung wäre: alle Tiere sind verboten, egal wie groß oder lästig bzw. gefährlich; daher Folge: unangemessene Benachteiligung des Mieters!

### 3) Unklarheitenregelung in § 305 BGB

Sind Formulierungen im Vertrag widersprüchlich, so dass mehrere Auslegungen möglich sind, dann gehen diese zu Lasten des Verwenders (d.h. Vermieters) ...

### 4) Einzelne Unwirksamkeitstatbestände

In den §§ 308 und 309 BGB sind Regelungen enthalten, die in Formularymietverträgen **nicht** rechtswirksam vereinbart werden können, z.B.

- Ausschluss oder Begrenzung der Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (§ 309 Nr.7 b BGB)

**nach neuem Schuldrecht:**

- Ausschluss oder Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit (§ 309 Nr.7 a BGB)

- Verkürzung der Gewährleistungsrechte (z.B. Beschränkung auf Nachbesserung statt Rückgängigmachung des Vertrages, § 309 Nr.8 BGB)

- Änderung der Beweislast zum Nachteil des Mieters

## AVB – Klauselkontrolle

### Folge eines Verstoßes gegen das AGBG:

**Unwirksamkeit** der Vorschrift oder Klausel. Die Unwirksamkeit ist jedenfalls gegeben, soweit der Regelungsgehalt der Klausel reicht; der Rest kann stehenbleiben, sofern abgrenzbarer Teil (so z.B. BayObLG). Jedoch besteht Gefahr, dass auch der übrige Teil der Regelung „mit in den Abgrund“ gerissen wird!

### *Beispiel*

*Klausel regelt Bagatellreparaturen und Schönheitsreparaturen in zwei Absätzen zusammen; nur die Regelung der Bagatellreparaturen verstößt gegen das AGB-Kontrollrecht, Folge wäre: es ist nur die Regelung der Bagatellreparaturen unwirksam!*

### Auch wichtig: Verbot der geltungserhaltenden Reduktion

Die Klausel wird von den Gerichten im Rahmen der Prüfung nicht auf ein „erträgliches Maß“ zurückgeführt, so dass ihre Wirksamkeit gerettet wäre. Vielmehr soll der Verwender (=Vermieter) das Risiko der Total-Unwirksamkeit tragen.

Letztendliche Folge und Gefahr von unwirksamen Vertragsklauseln:

Es gelten dann die **mietrechtlichen Bestimmungen aus dem BGB!**

### Folge:

Das kann für den Vermieter sehr ungünstig sein!  
(z.B. muss er dann die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses selbst ausführen, obwohl er sie durch vertragliche Regelung auf den Mieter übertragen glaubte ...)

### Daher Tipp für die Praxis:

- 1) Besser nicht AVB's selbst stricken!
- 2) Zumindest genaue Prüfung der Zulässigkeit, ggf. unter Zuhilfenahme von Rechtsrat!

# Pflichten der Vertragsparteien aus dem Mietvertrag

Pflichten des Mietvertrages (=Anspruch der jeweiligen Gegenseite)

## 1) Pflichten des Vermieters

- Gebrauch der Mietsache  
(rechtzeitig u. vollst. gewähren)
- Mietsache während der Mietdauer erhalten
- Lasten der Mietsache tragen  
(soweit nicht anders vereinbart, Betriebskosten)
- Verwendungen des Mieters ersetzen  
(wenn Vor. erfüllt)
- Gewähr bieten für Sach- und Rechtsmängel
- Duldung der Wegnahme von Einrichtungen, die der Mieter eingebracht hat
- Verkehrssicherungspflicht einhalten, hierbei auch bzgl. des Schutzes Dritter, die mit der Mietsache bestimmungsgemäß in Berührung kommen

## 2) Pflichten des Mieters

- Miete zahlen
- Nebenkosten tragen (soweit vereinbart)
- Einhaltung des vertragsmäßigen Gebrauchs
- Obhutpflichten beachten
- Duldungspflicht bzgl. baulicher Maßnahmen der Instandhaltung (bzw. -setzung) oder Modernisierung
- Duldung von Begehungen und Besichtigungen
- Rückgabepflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses

### **Achtung:**

im Mietverhältnis über Wohnraum

**keine** Pflicht zur Benutzung (keine sog. Betriebspflicht)!

## Hausordnung

- Sinn und Zweck: ordnende u. regelnde Funktion
- HausO muss in Mietvertrag einbezogen sein, soweit sie echte Rechtspflichten für den Mieter begründen können soll
- nachträglich einseitige Aufstellung nur, soweit ordnende u. regelnde Funktion
- HausO unterliegt der AGB-Kontrolle
- häufiger Inhalt: Regelung des Wohnverhaltens, Benutzung gemeinsamer Räume, Sicherheitsregelungen, Reinigungspflichten (problematisch, wenn HausO nicht unterschrieben und Vertragsbestandteil ist!)

## Fälligkeit der Miete

bisher in § 551 a.F. und § 552 a a.F. geregelt

Neuregelung jetzt zusammen in § 556 b:

### § 556 b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist **zu Beginn**, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

(2) <sup>1</sup>Der **Mieter** kann **entgegen einer vertraglichen Bestimmung** gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536 a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete **aufrechnen** oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, **wenn** er seine Absicht dem Vermieter **mindestens einen Monat vor der Fälligkeit** der Miete in **Textform** angezeigt hat. <sup>2</sup>Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### § 579 Fälligkeit der Miete

(1) <sup>1</sup>Die Miete für ein **Grundstück**, ... und für **bewegliche Sachen** ist am **Ende der Mietzeit** zu entrichten. <sup>2</sup>Ist die Miete nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten. <sup>3</sup>Die Miete für ein Grundstück ist, sofern sie nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, jeweils nach Ablauf des Kalendervierteljahres am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.

(2) Für Mietverhältnisse über **Räume** gilt **§ 556 b Abs. 1** entsprechend.

Erläuterung:

1.

Fälligkeit der Miete ist jetzt bei **Wohnraum** als gesetzlicher Regelfall an den Beginn des Monats gelegt worden (Platzierung in den Vorschriften über Wohnraum); entsprechende vertragliche Vereinbarungen, um dieses Ziel zu erreichen, sind daher nun nicht mehr erforderlich.

Bei Mietverhältnissen über **Räume, die keine Wohnräume** sind, ist über die Verweisungsvorschrift des § 579 II die gleiche Rechtslage gegeben. Auch bei diesen Mietverhältnissen wird die Miete am Beginn des Bemessungszeitraums fällig.

Bei Mietverhältnissen über **Grundstücke** und **bewegliche Sachen** bleibt es bei der bisherigen Rechtslage, nach welcher die Miete **am Ende** der Mietzeit zu entrichten ist. Ist die Miete in diesen Fällen nach Zeitabschnitten bemessen, dann ist die Miete entsprechend am Ende dieser Zeitabschnitte fällig. Für Grundstücke bleibt es bei der Regelung, dass das Kalendervierteljahr als Bemessungsfaktor für den Zeitabschnitt gilt, sofern keine kürzeren vereinbart sind. Hier hat sich keine Änderung zur bisherigen Rechtslage ergeben.

## Fälligkeit der Miete/Aufrechnung des Mieters

### Übergangsregelung für Fälligkeit der Miete

Soweit in Wohnraummietverträgen oder Mietverträgen über sonstige Räume, die keine Wohnräume sind, bisher die Fälligkeit vertraglich auf den Anfang des Zeitabschnitts vereinbart war, ergibt sich keine Änderung.

Sofern eine solche *Vereinbarung fehlt* oder *unwirksam* ist, gilt für Mietverhältnisse, die *am 1.9.2001 schon bestehen*, die bisherige Vorschrift des § 551 a.F., d.h. die Fälligkeit der Miete tritt erst *am Ende des Zeitabschnitts* ein (Art. 229, § 3 I Nr.7 EGBGB).

2.

Das Aufrechnungsrecht des Mieters mit einer Forderung aus § 538 a.F. (d.h. Aufwendungsersatz im Fall des Vermietersverzuges mit der Beseitigung eines Mangels) war schon bisher auch „*entgegen einer vertraglichen Bestimmung*“ (§ 552 a a.F.) gegeben. Hieran hat sich – entgegen den irreführenden Hinweisen in der Gesetzesbegründung – nichts geändert.

*Neu* ist aber, dass in das Aufrechnungsrecht jetzt auch die „sonstigen Ersatzansprüche“ des Mieters (d.h. ohne Notwendigkeit eines Vermietersverzuges) einbezogen werden (§ 556 II b i.V.m. § 539).

### Übergangsregelung:

Auf Mietverhältnisse, die am 1.9.2001 schon bestanden hatten, ist gem. Art. 229 § 3 Abs.1 Nr.7 EGBGB (= Überleitungsrecht der Mietrechtsreform) das Mietrecht in der Fassung vor dem 1.9.2001 anwendbar (§ 551 BGB a.F.).

### Problem jedoch:

Wie wirkt sich hier das Überleitungsrecht der Schuldrechtsreform aus?

## Kaution

bisher in § 550 b a.F. geregelt

### Neuregelung in § 551:

#### § 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

- (1) **Hat** der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, **so** darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete **ohne** die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen **Betriebskosten** betragen.
- (2) <sup>1</sup>**Ist** als Sicherheit eine **Geldsumme** bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen **Teilzahlungen** berechtigt. <sup>2</sup>Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
- (3) <sup>1</sup>Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist **üblichen Zinssatz** anzulegen. <sup>2</sup>Die Vertragsparteien **können** eine **andere** Anlageform **vereinbaren**. <sup>3</sup>In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. <sup>4</sup>Sie erhöhen die Sicherheit. <sup>5</sup>Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Anmerkung

1.

Für den Vermieter ganz wichtig ist der Umstand, dass er auch **weiterhin** die Bereitstellung einer **Geldsumme verlangen kann**. Die Mieterseite konnte sich letztendlich doch **nicht** mit dem Wunsch durchsetzen, dass der Mieter berechtigt sein soll, einseitig die Stellung einer Bürgschaft anzubieten. Im Vorentwurf war dies noch so enthalten!

2.

Vermieter und Mieter können jetzt auch **riskante** Anlagen der Kaution miteinander vereinbaren. In diesem Sinne wurde inzwischen die Rede vom „Zocken mit der Kaution“ begründet. Ob dies sehr praxisrelevant wird, scheint fraglich. Dem Vermieter dürfte m.E. jedenfalls vom „Zocken“ regelmäßig abzuraten sein. Der Vermieter hat nämlich – ist die Kaution einmal „verspielt“ –wohl keinen Auffüllungsanspruch (s.u.)!

3.

Die Erträge aus der Anlage der Kaution stehen **voll** dem **Mieter** zu.

4.

Beim Eintritt anderer Personen in das Mietverhältnis (§§ 563 ff.) kann der Vermieter auch **nachträglich** eine Kaution verlangen (§ 563 b III). Gestattet der Vermieter dem Mieter den Einbau eines Treppenliftes, dann kann er **zusätzlich** eine Kaution verlangen (§ 554 a II).

5.

Bei **Veräußerung** des Wohnraums haftet der **bisherige Vermieter** dem Mieter **weiter** für die Rückzahlung der Kaution (§ 566 a). Der Erwerber des Wohnraums haftet für die Rückzahlung der Kaution nun regelmäßig.

### Übergangsregelung:

Ein Anspruch auf Vertragsänderung ergibt sich für die Vertragsparteien nicht.

# Kaution

Diskussionsstand:

1.

Darf Vermieter **höhere Zinseinkünfte** über die Mindestverzinsung hinaus behalten?  
Gibt es durch die Möglichkeit der Vereinbarung einer höheren Verzinsung hierzu eine Änderung?

**bisherige Rechtslage: sehr umstritten!!**

**für Mieter** (d.h. kein Einbehalt der höheren Zinserträge durch Vermieter):

Blank, in Schmidt-Futterer, MietR, § 550 b, Rn.40

AG Duisburg, WM 1996, 763

Buß, ZMR 1996, 8

Sternel, MDR 1983, 269 und mindestens weitere acht Autoren ...

**für Vermieter** (d.h. höherer Zinsen stehen dem Vermieter zu):

AG Köln, DWW 1991, 149

AG Köln, ZMR 1994, 119

AG Siegburg, DWW 1994, 382

v. Martius, in: Bub/Treier, Rdn. III 808

**jetzt:**

**auch die übermäßigen Zinsen stehen dem Mieter zu ...**

- sei es, dass: Anlage ohne Abstimmung mit dem Mieter (Termingeld)

- sei es, dass: ausdrückliche Vereinbarung anderer Anlageform

(so Derleder, WM 2002, 242; auch ersteres als h.M. bezeichnend ...)

2.

**Was ist, wenn die Kaution „verspielt“ worden ist?**

**Anspruch auf Auffüllung?**

**amtl. Begründung** (i.E. wohl auch Kraemer, NZM 2001, 738):

beide Seiten sollen das Risiko tragen ..., in der Form:

- Mieter hat keinen Rückzahlungsanspruch ...

- Vermieter hat keinen Auffüllungsanspruch ... (aber die mögl. SE-Ansprüche)

**und z.B. Sternel (ZMR 2002, 1) weiter:**

... Vermieter kann sich im Formularvertrag **kein** Nachforderungsrecht für den Fall ausbedingen,  
dass Anlage der Kaution nicht mehr wertbeständig ist ...

**sowie Derleder (WM 2002, 239):**

... Vermieter kann die spekulative Anlage im Formularvertrag überhaupt nicht vorsehen (Verstoß  
gegen § 307 BGB)

und Derleder für **Individualvereinbarungen:**

hier alle möglichen Vereinbarungen über die Risikoverteilung denkbar ...

z.B. hälftige Wiederauffüllung beider Seiten, Wegfall der gesamten Kaution, alleinige Auffüllung  
einer Seite ...

## Kaution

3.

**Pflichten des Vermieters zur Information** des Mieters über Risiken bei der vereinbarten höherverzinslichen Anlage der Kaution?

**Beispiel:**

*Benachrichtigungspflicht bei drohendem Verlust*

*Zustimmung zu einem Wechsel der Anlageform*

*Zustimmung zu sonstigem Handeln*

*Einigkeit über Strategien zur Schadensabwehr*

*eigene Anstrengungen zur Abwehr des Vermögensschadens, der dem Mieter droht ...*

derzeit **sehr streitig**, im Ergebnis noch ungeklärt!

... falls Haftung des Vermieters bejaht wird, wohl Haftung aus Auftragsgrundsätzen ...

Stellungnahmen insbesondere von:

- Stornel, ZMR 2002, 1

- Kraemer, NZM 2001, 737

# Zustimmungspflichtige Verhaltensweisen des Mieters

## 1. Bauliche Veränderungen

- Veränderungen Grundriss
- Herausbrechen von Mauerwerk
- Einfügen von neuen Decken und Böden
- Anmontieren einer Parabol-Antenne an der Außenfassade
- Anbau eines Wintergartens, Balkons etc.

jedoch Sonderfall:                    **Barriere-Freiheit!**

In der MietRR zum 1.9.2001 kam eine neue Vorschrift in das BGB:

### § 554 a Barrierefreiheit

(1) <sup>1</sup>Der Mieter *kann* vom Vermieter die Zustimmung zu *baulichen Veränderungen* oder sonstigen Einrichtungen *verlangen*, die für eine *behindertengerechte* Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, *wenn* er ein *berechtigtes Interesse* daran hat. <sup>2</sup>Der *Vermieter* kann seine Zustimmung *verweigern*, *wenn sein Interesse* an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes *das Interesse des Mieters* an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache *überwiegt*. <sup>3</sup>Dabei sind auch die berechtigten Interessen *anderer Mieter* in dem Gebäude zu berücksichtigen.

(2) <sup>1</sup>Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer *angemessenen zusätzlichen Sicherheit* für die *Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes* abhängig machen. <sup>2</sup>§ 551 Abs.3 und 4 gilt entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Abs.1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Erläuterung:

1.

Diese Vorschrift ist *völlig neu* in das Mietrecht aufgenommen worden.

Sie geht zurück auf die *Entscheidung des BVerfG vom 28.3.2000* (NZZ 2000, 539). Das BVerfG hatte eine gegenläufige Entscheidung des LG Köln vom 30.7.1997 aufgehoben. Das LG Köln hatte einen Anspruch des Mieters auf den Einbau eines Treppenliftes in einem Fall verneint, in welchem der Mieter diesen auf eigene Kosten hätte einbauen lassen wollen.

2.

Die baulichen Maßnahmen können sich sowohl *innerhalb*, wie auch auf den Bereich *außerhalb* der Wohnung des Mieters beziehen.

3.

Jetzt ist auch klaggestellt, dass der Vermieter bei baulichen Veränderungen zur Herstellung eines behindertengerechten Zustandes der Wohnung eine *zusätzliche* Sicherheit verlangen kann. Die Kautionsbegrenzung in § 551 I stellt für diese Fallgruppe somit im Ergebnis wohl kein Problem mehr dar (siehe auch unten: Diskussionsstand).

## Zustimmungspflichtige Verhaltensweisen des Mieters/ Barriere-Freiheit

### Diskussionsstand:

1. Kann i.R.v. § 554 a die Obergrenze von drei Monatsmieten überschritten werden?

§ 554 a II verweist nur auf § 551 III u. IV, **nicht** aber auf: § 551 I u. II  
(§ 551 I: Obergrenze für die Höhe der Kautions (drei Netto-Monatsmieten)  
§ 551 II: Ratenzahlung)

### Schlussfolgerung:

Die Kautions wegen Rückbauschäden i.R.d. Barriere-Freiheit **kann** – zusammengerechnet mit der allgemeinen Kautions nach § 551 – die **Grenze** von drei Monatsmieten **übersteigen** ... (dies wäre alleine durch das Wort „zusätzlich“ in § 554 a II wohl nicht so klar, weil „zusätzlich“ auch unterhalb der Grenze von drei Monatsmieten eine Bedeutung haben kann, z.B. Einführung der Kautions nach Vertragsschluss ...)

2. Ist dies übertragbar auf andere Fallgruppen?

wohl überwiegende Meinung:

§ 554 II entfaltet **Signalwirkung** für andere, aber ähnlich gelagerte Fallgruppen mit **besonderen Risiken** (Bsp.: Einbauten und Installationen)

... jedoch sehr umstritten!

insgesamt äußerst zurückhaltend bis ablehnend z.B.: Stornel (ZMR 2002, 1)

3. Reichweite der Zweckgebundenheit der Kautions nach § 554 a BGB?

Könnte eine entrichtete Kautions nach § 554 a BGB **auch** zur Deckung **anderer Schäden**, z.B. i.R.v. Schönheitsreparaturen, verwendet werden?

**Stornel: Ja!**

Grund:

Andernfalls müsste Vermieter den Rückzahlungsanspruch bzgl. der Kautions nach § 554 a (gegen sich selbst!) i.R.d. Zwangsvollstreckung pfänden u. überweisen lassen, was nach Stornel ein formell zu aufwendiges und daher auch unzumutbares Verlangen an den Vermieter wäre ... und letztlich doch zum gleichen Ergebnis führen würde!

## Zustimmungspflichtige Verhaltensweisen des Mieters/ Überlassung der Mietsache an Dritte

Neuregelung in aufgespalten in zwei Vorschriften:

- § 540            Gebrauchsüberlassung an Dritte (für alle Mietverhältnisse)
- § 553            Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte (bei Wohnraum)

### § 540 Gebrauchsüberlassung

(1) <sup>1</sup>Der Mieter ist **ohne Erlaubnis** des Vermieters **nicht** berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. <sup>2</sup>**Verweigert** der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist **kündigen**, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes **Verschulden** zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

### § 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) <sup>1</sup>Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen **Teil** des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so **kann** er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu **verlangen**. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

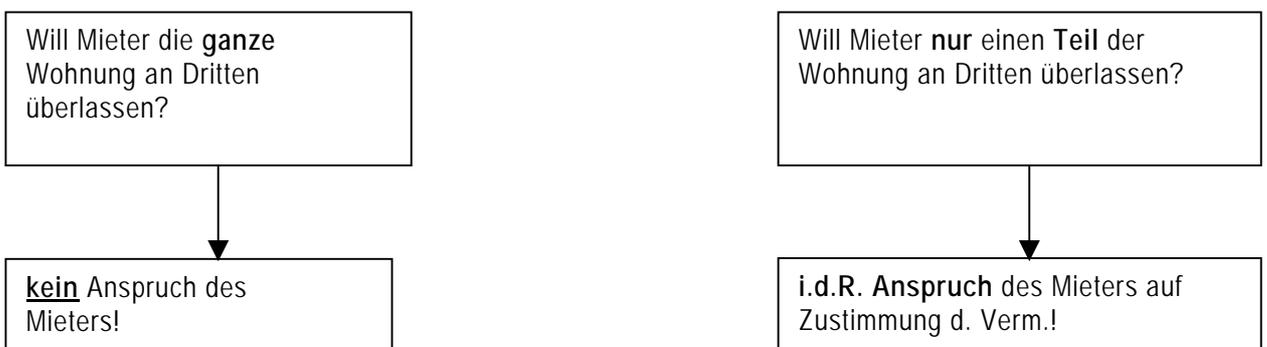
(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Anmerkung

Der § 549 a.F. wurde zwar in zwei getrennte Vorschriften aufgespalten und mit neuen „Hausnummern“ versehen. Hiermit sind jedoch im Vergleich zur Rechtslage vor dem 1.9.2001 keine wesentlichen Änderung verbunden!

Wichtige Unterscheidung bei Wohnraum:



**aber:** In **beiden** Fällen ist die **vorherige Zustimmung** zur Untervermietung nötig!

## Zustimmungspflichtige Verhaltensweisen des Mieters/ Tierhaltung

(1) Ausgangslage: **keine** Regelung im Mietvertrag:

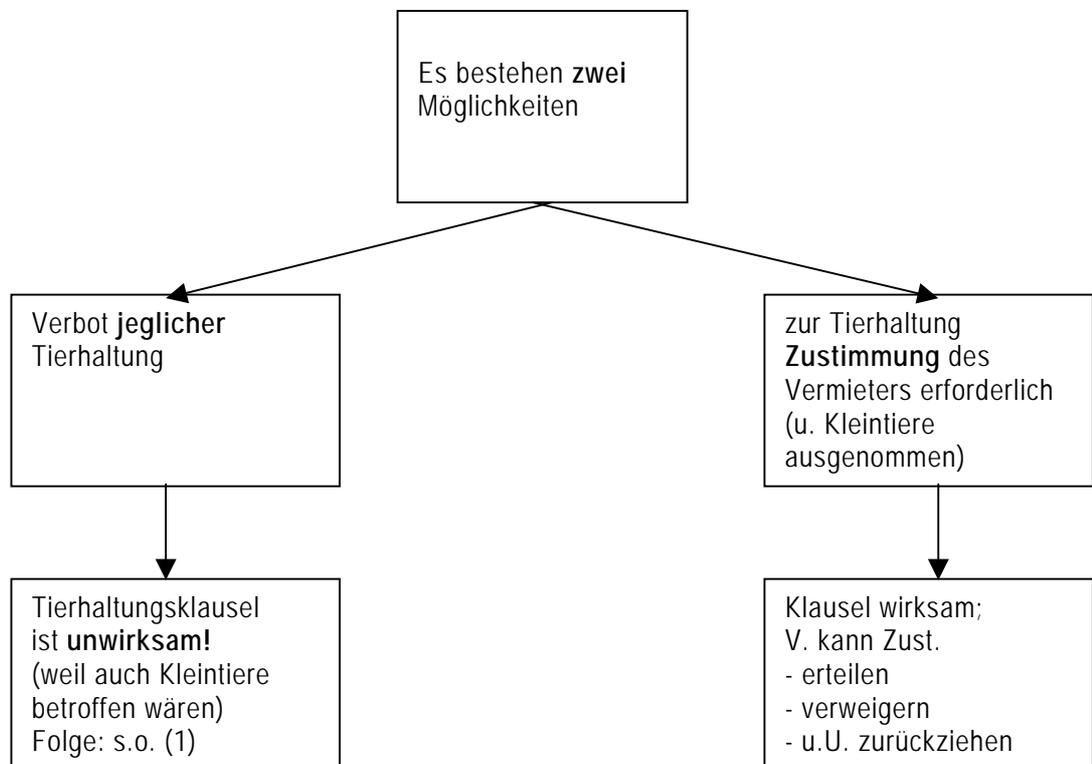
Gehört Tierhaltung noch zum **vertragsgemäßen** Gebrauch?

in der Rspr. u. Diskussion sehr umstritten:

überwiegende Rspr. wohl: nein!  
Folge: Mieter muss vorher fragen ...

Ausgenommen sog. „Kleintiere“:  
Diese gehören immer zum vertragsgemäßen Gebrauch!

(2) Ausgangslage: **Regelung** im Mietvertrag vorhanden



**Vorsicht:** Hierzu ist viele streitig u. „Geschmackssache“ des jeweiligen Richters!

# Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

## Wann haftet der Vermieter?

Was ist unter der Verkehrssicherungspflicht zu verstehen?

Wie wird diese inhaltlich ausgefüllt?

**Definition** des Begriffs „Verkehrssicherungspflicht“:

Unter Verkehrssicherungspflicht ist die Pflicht zu verstehen, dafür zu sorgen, dass anderen Personen keine Schäden entstehen. Wer Gefahrenquellen schafft, muss darauf achten, dass hierdurch **nach Möglichkeit** keine Schäden an fremden Rechtsgütern hervorrufen werden.

Das **Schaffen von Gefahrenquellen** ist hierbei übrigens „weit“ zu verstehen.

**Das bedeutet:**

- schon das „in die Landschaft setzen“ eines Mietshauses stellt z.B. die „Eröffnung eines Verkehrs“ dar.
- ebenso die Überlassung einer Wohnung an einen Nutzer
- zudem Ausdehnung des Schutzbereiches des Mietvertrags auf Personen, die legitimer Weise das Haus betreten, z.B. Besucher des Mieters usw...

Vor diesem Hintergrund wird durch die Lehre von der Verkehrssicherungspflicht somit eine **echte Rechtspflicht** für den Vermieter begründet, Rücksicht auf die Gefährdung anderer zu nehmen ...

**aber:** es gilt das „**Verschuldensprinzip**“ als Regelfall!

**Ausnahme:**

Garantiehaftung des Vermieters für Mängel, die im Zeitpunkt des **Vertragsabschlusses** schon vorhanden sind ...

**Zwischenergebnis:**

Da der Gebäudeeigentümer größtenteils nur für Verschulden haftet, liegt hierin für den Vermieter die große Chance, eine Haftung zu **vermeiden**. Denn die Haftung für Verschulden kommt nur dann zum Tragen, wenn man dem Gebäudeeigentümer einen „Vorwurf“ machen kann!

Die Verschuldenshaftung bezieht sich auf **Vorsatz** und auf **Fahrlässigkeit** im Zusammenhang mit einem **Tun** oder einem **Unterlassen**.

## Wie verhält sich der Vermieter umsichtig?

Hier gibt es **zwei** Ansatzpunkte:

- es bestehen **ausdrückliche Regeln** in Gesetzen, Verordnungen oder Richtlinien: Vermieter muss sich daran halten

## Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

- es bestehen keine ausdrücklichen Regeln in Gesetzen, Verordnungen oder Richtlinien:

### Folge der letzteren Situation:

Der Vorwurf könnte sich hier darauf beziehen, dass der Gebäudeeigentümer „überhaupt“ – d.h. insgesamt gesehen – zu wenig unternommen hat, um den Eintritt eines Schadens zu vermeiden, eben ohne gegen bestimmte ausdrücklich niedergeschriebene Regeln verstoßen zu haben

...

**Grundkonstante** der Lehre von der Verkehrssicherungspflicht:

- Verkehrssicherung, die **jeden** Unfall ausschließt, ist **nicht** erreichbar
- es muss **nicht** für *alle denkbaren* entfernten Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge getroffen werden

### Aus diesem Grund:

Es wird in mehrfacher Hinsicht eine **Grenze** für die Pflicht, Gefahren abzuwehren, gezogen. Original-Zitate aus der Rspr. des BGH:

„Haftungsbegründend wird eine Gefahr daher erst, wenn sich für einen sachkundig Urteilenden die **naheliegende Möglichkeit** ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können.“

„Es darf sich also **nicht** um **völlig unwahrscheinliche** Abläufe handeln.“

„An Sicherheitsvorkehrungen gefordert ist nur, was der Rechtsverkehr **fairerweise erwarten darf**.“

„Es werden **keine übertriebenen Anstrengungen** verlangt.“

### Fazit:

Jedes Mitglied der Gesellschaft trägt auch eine gewisse Eigenverantwortung und ein sog. „**allgemeines Lebensrisiko**“; gefordert ist weiterhin nur, was an Abwehrmaßnahmen **zumutbar** ist.

Die **Zumutbarkeit** bezieht sich hierbei auf:

- **technische** wie auch auf
- **finanzielle** Aspekte der Gefahrenabwehr

Der Gebäude- und Grundstückseigentümer ist also nicht verpflichtet, einen **beliebig hohen** technischen, finanziellen, personellen oder sonstigen Aufwand zu betreiben, um mögliche Schäden zu vermeiden, ...

... schwierig ist nur, genau zu bestimmen, wann diese Grenze überschritten wird!

## Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

Die Übertragung von Verkehrssicherungspflichten auf Dritte ist möglich!

**Folge:**

Verkehrssicherungspflicht engt sich dadurch ein, und zwar auf eine **Kontroll- und Überwachungspflicht**; der Übernehmende wird durch die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht selbst verantwortlich. Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht bedarf jedoch einer klaren Vereinbarung, welche die Sicherung der Gefahrenquelle zuverlässig garantiert.

**Mitverschulden** des Geschädigten:

Das Mitverschulden des Geschädigten kann so groß sein, dass der Anspruch im Ergebnis völlig oder so gut wie völlig zerstört wird!

Die Verkehrssicherungspflicht besteht z.B. nur gegenüber Personen, die sich **befugt** in der jeweiligen Hemisphäre der Gefahr aufhalten. Es besteht aber keine Verkehrssicherungspflicht gegenüber Personen, die sich unbefugt auf einem Grundstück aufhalten. Etwas **anderes** gilt nur dann, wenn es sich um **Kinder** handelt ...  
(OLG Köln v. 02.06.1993; ZMR 1993, 526, „Schwimmbadfall“)

**„Schwimmbadfall“:**

Ein Grundstückseigentümer ließ ein Schwimmbecken unbeaufsichtigt. Das Schwimmbecken war eingezäunt. Das Tor war allerdings nicht verschlossen. Ein spielendes Kind betrat das Areal durch das offene Tor und fiel in das Schwimmbecken. Es trug schwere Verletzungen davon, die letztlich zum Tode führten. Die Rechtsprechung **bejahte** eine **Haftung** des Grundstückinhabers. Denn er hätte das Grundstück besser gegen Kinder absichern müssen (Tor abschließen!). Wäre ein (möglicherweise betrunkenen) Erwachsener in das Becken gefallen und trüge dieser die gleichen Folgen davon, dann wäre eine Haftung des Gebäudeeigentümers bei gegebener Sachlage nicht gegeben.

**In der Praxis bestehen natürlich zahlreiche Probleme:**

- Es müssen alle **Umstände des Einzelfalls** gewertet werden.
- Diese Aufgabe kommt vorrangig den Gerichten zu.
- Die Gerichte sind es, die letztlich die haftungsentscheidenden Wertungen vornehmen.
- Da eine Wertung immer etwas stark subjektives ist, kann es natürlich auch sehr schwer sein, die hierbei zu erwartenden Ergebnisse der Rechtsprechung vorauszusagen.

**Das „technischen Recht“: DIN-Normen und technischen Regeln im Mietrecht**

DIN-Normen und technische Regeln haben zwar nicht die gleiche Qualität wie Gesetze oder Rechtsverordnungen.

## Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

Sie rühren nämlich nicht von einem verfassungsrechtlichen Gesetzgebungsorgan her, sondern vielmehr von **privatrechtlichen** Institutionen, die keine Gesetzgebungsgewalt haben können.

Das „technische Recht“ stellt aber das dar, was in der Fachwelt an Überzeugungen besteht. Hier bündelt sich – von der Idee her gesehen – gewissermaßen der technische Sachverstand!

Die technischen Regeln haben Bedeutung dann, wenn der Gesetzgeber in seinen Gesetzen und Verordnungen z.B. von den „**anerkannten Regeln der Technik**“ spricht. Dann werden die technischen Regeln vom Regelungswillen des Gesetzgebers umfasst. Die technischen Regeln sind dann genau das, was das Gesetz mit dem Begriff „anerkannte Regeln der Technik“ meint.

**Ebenso** haben die technischen Regeln aber Bedeutung im Rahmen der **Verkehrssicherungspflicht**, also außerhalb ihres unmittelbaren Anwendungsbereichs. Denn dort schaffen sie die **Vermutung**, dass derjenige, der die technischen Regeln einhält, alles Zumutbare unternommen hat, um mögliche Schäden zu verhindern.

**Umgekehrt** spricht eine Vermutung dafür, dass derjenige, der die technischen Regeln nicht beachtet, eben nicht alles Zumutbare unternommen hat, um drohende Schäden abzuwenden.

Es handelt sich wohlgernekt in beiden Fällen aber nur um Vermutungen! Das bedeutet, dass ein **Gegenbeweis** zulässig ist!

Ein Schädiger kann daher theoretisch beweisen, dass er den gleichen Standard an Sicherheit auch ohne Beachtung der technischen Regel erreicht hat. Ebenso könnte der Schädiger zu beweisen versuchen, dass eine technische Regel „veraltet“ oder gar „im wissenschaftlichen Sinne falsch“ ist!

**Dies ist jedoch nicht leicht!**

Daher sollten die technischen Regeln selbstverständlich eingehalten werden, wann immer dies möglich ist! Die Einhaltung der technischen Regeln und DIN-Normen schafft eine nicht zu unterschätzende Grundsicherheit!

Für Vermietungspraxis **wichtig**:

Gibt es **Anzeichen** im Sinne von **Verdachtsmomenten** dafür, dass technische Störungen oder Schadensquellen vorliegen, dann sollte **sofort** nachgesehen bzw. diese sofort behoben werden.

**daneben** aber auch: **regelmäßige Prüfung ohne Anlass**

Die Pflicht zur regelmäßigen Überwachung darf laut Rechtsprechung aber immerhin nicht überspannt werden (BGH VersR 1966, 81). Keinesfalls müssten z.B. Leitungen, die im Boden verlegt sind, ohne konkreten Anlass ausgegraben werden (BGH ZMR 1957, 305; 1993, 151).

# Die Instandhaltungspflicht des Vermieters

(Gewährleistung/Bagatellreparaturen/Schönheitsreparaturen)

## Gewährleistung/Fehlerbegriff/Aufwendungsersatz

Wo ist die Materie im neuen Gesetz geregelt?

- § 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
- § 536 a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels
- § 536 b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme
- § 536 c Während der Mietzeit auftretenden Mängel, Mängelanzeige durch den Mieter

### § 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmangel

(1) <sup>1</sup>Hat die Mietsache *zur Zeit der Überlassung* an den Mieter einen *Fehler*, der ihre *Tauglichkeit* zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, *oder* entsteht *während der Mietzeit* ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, in der die *Tauglichkeit* aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. <sup>2</sup>Für die Zeit, während der die *Tauglichkeit* gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. <sup>3</sup>Eine *unerhebliche* Minderung der *Tauglichkeit* bleibt *außer Betracht*.

(2) Absatz 1 Satz 2 gilt auch, wenn eine *zugesicherte Eigenschaft* fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das *Recht eines Dritten* ganz oder zum Teil entzogen, so gelten Absatz 1 und Absatz 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

Erläuterung:

Die Unterscheidung zwischen Sach- und Rechtsmangel besteht weiterhin.

### Aufwendungsersatzanspruch des Mieters

#### § 536 a Schadens und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

<sup>1</sup>Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei *Vertragsschluss* vorhanden *oder* entsteht ein solcher Mangel *später* wegen eines Umstandes, den der *Vermieter zu vertreten* hat, *oder* kommt der Vermieter mit der *Beseitigung* eines Mangels *in Verzug*, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.

<sup>2</sup>Der *Mieter* kann den Mangel *selbst* beseitigen und *Ersatz* der erforderlichen Aufwendungen *verlangen*, wenn

1. der *Vermieter* mit der Beseitigung des Mangels *in Verzug* ist oder
2. die *umgehende* Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache *notwendig* ist.

# Gewährleistung/Fehlerbegriff/Aufwendungsersatz

Korrespondierende Vorschrift zu Aufwendungsersatz:

## § 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters

(1) Der Mieter kann vom Vermieter **Aufwendungen** auf die Mietsache, die der Vermieter ihm **nicht** nach § 536 a Abs.2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die **Geschäftsführung ohne Auftrag** ersetzt verlangen.

(2) ...

Diskussionsstand:

### 1. Dogmatische Unstimmigkeit durch neue Fälligkeitsregelung:

- einerseits Vorleistungspflicht des Mieters mit der Miete (§ 556 b)
- andererseits: automatisches Wirken der Minderung (u.U. schon am Beginn des Monats)

### 2. Wortlaut für die Quote der Reduzierung in der Minderungsvorschrift § 536 I 2:

„**angemessen** herabgesetzte Miete“; **früher**: Verweisung auf Kaufrecht, d.h. nur Verhältnismäßigkeit zwischen Gebrauchsbeeinträchtigung und Miethöhe (sog. „Äquivalenz-Prinzip“)

...

**jetzt**: unbestimmter Rechtsbegriff, d.h. üblw. alle Umstände sind einzubeziehen, nicht nur das Äquivalenzprinzip, sondern z.B. auch Verschulden des Vermieters(!) ... ??!!  
(so z.B. Stornel, ZMR 2001, 939 u. 2002, 2)

## Kenntnis des Mieters vom Mangel

### § 536 b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

<sup>1</sup>**Kennt der Mieter** bei **Vertragsschluss** den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den § 536 und § 536 a nicht zu. <sup>2</sup>Ist ihm der Mangel infolge **grober** Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte **nur** zu, **wenn** der Vermieter den Mangel **arglistig** verschwiegen hat. <sup>3</sup>**Nimmt** der Mieter eine mangelhafte Sache **an**, obwohl er den Mangel **kennt**, so kann er die Rechte aus den § 536 und § 536 a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme **vorbehält**.

## Mängelanzeige

### § 536 c Während der Mietzeit auftretende Mängel, Mängelanzeige durch den Mieter

(1) <sup>1</sup>Zeigt **sich im Laufe der Mietzeit** ein **Mangel** der Mietsache oder wird eine **Maßnahme** zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter **unverzüglich anzuzeigen**.  
<sup>2</sup>Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) <sup>1</sup>**Unterlässt** der **Mieter** die Anzeige, so ist **er** dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden **Schadens** verpflichtet. <sup>2</sup>Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter **nicht** berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536 a Abs.1 Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs.3 Satz 1 zu kündigen.

## Gewährleistung/Fehlerbegriff/Kenntnis vom Mangel

### Diskussionsstand zum Problem:

Mieter erkennt nach der Überlassung der Wohnung Mängel, die den Gebrauch beeinträchtigen; er zeigt dies dem Vermieter z.B. auch an; jedoch zahlt er die Miete weiter, ohne einen Vorbehalt künftiger Mietminderungen zu tätigen ... (Gleiches, wenn er dem Vermieter den Mangel nicht anzeigt ...)

bisherige Behandlung: § 539 BGB a.F. analog,  
d.h. nach gewisser Zeit hatte der Mieter

### Die „neue“ Ansicht des Gesetzgebers:

... zukünftig sollte *keine* analoge Anwendung der §§ 536 b u. c mehr in Frage kommen (mit der Folge des Ausschlusses der Minderung)

Inzwischen jedoch neue Entscheidung des BGH (zum Gewerberaum):

Es bleibt bei der alten Rechtslage!

### Folge:

Verlust der Minderung bei längerer vorbehaltloser Entrichtung der vollen Miete!

### Für den Vermieter bedeutet dies aber auch:

Weiter drohender Verlust des Anspruchs auf die volle Miete, wenn Vermieter einer (unberechtigten) Mietminderung zu lange tatenlos zusieht ...

## Selbständiges Beweisverfahren

### § 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(1) <sup>1</sup>Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. <sup>2</sup>Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. <sup>3</sup>Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

*(Abs.3 aus § 548 in der Fassung vom 1.9.2001 zum 1.1.2002 entfallen, da jetzt im Verjährungsrecht in § 204 Abs.1 Nr.7 – Hemmung der Verjährung – geregelt ...; das selbständige Beweisverfahren hat jedoch weiterhin – wie in der Fassung vom 1.9.2001 – auch im Mietrecht Auswirkung auf den Lauf der Verjährung, eben nur in Form der Hemmung, jedoch nicht mehr in Form der Unterbrechung)*

Die Möglichkeit ein selbständiges Beweissicherungsverfahren nach der ZPO einzuleiten war bisher bei den mietrechtlichen Vorschriften des BGB nicht geregelt. Eine verjährungsunterbrechende Wirkung lehnte die herrschende Meinung für das Mietrecht ab.

War das selbständige Beweisverfahren *vor* dem **1.9.2001 beantragt** worden, so ist die **Neuregelung nicht** anzuwenden; in diesem Fall also überhaupt *keine* Verjährungsunterbrechung! (Übergangsvorschrift zur Mietrechtsreform)!

## Bagatellreparaturen

Kleine Reparaturen können auf den Mieter übertragen werden; Ausnahme vom Grundsatz, dass der Vermieter für die Aufrechterhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs zu sorgen hat.

Für die **Vertragsgestaltung** bestehen hier jedoch sehr **enge Grenzen**:

- die einzelne Reparatur darf den Betrag von 100 DM, höchstens 150 DM nicht übersteigen
- die Höchstgrenze für ein Jahr liegt bei 8% - 10% der Netto-Miete
- keine anteilige Beteiligung, wenn Grenze überschritten ist
- direkter und häufiger Zugriff des Mieters an der kaputten Sache

## Schönheitsreparaturen

**Definition** für den preisgebundenen Wohnungsbau in § 28 Abs.4 II. **Berechnungsverordnung** (II. BV); anwendbar jedoch auch auf preisfreien Wohnraum:

Schönheitsreparaturen umfassen „nur:

das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände oder Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper, einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

auch bezeichnet als „**Malerarbeiten im Mietobjekt**“, durch welche die

- Abnutzungsspuren sowie
  - Verschlechterungen durch Alterung
  - Einflüsse von außen wie Staub, Sonneneinstrahlung u.ä.
- beseitigt werden sollen (entspricht der sog. Instandhaltung i.S.d. § 28 I II. BV)

**Reinigen des Teppichbodens** ist inzwischen an die Stelle des „Streichens der Fußböden“ getreten (Literaturansicht).

**Abgrenzung zu: Instandsetzung i.S.v. „Reparaturen“**

Beseitigung von Untergrundschäden an Holz, Putz oder Mauerwerk (keine Schönheitsreparaturen; Ausnahme: altersbedingte Risse in der Decke oder kleinere Holzschäden, die durch Spachteln vor dem Lackieren behoben werden können, jeweils Rspr.)

**keine Schönheitsreparaturen:**

- Abschleifen und Versiegeln des Parketts in Wohnungen
- Erneuerung des Teppichbodens oder sonstigen Bodenbelags (PVC, Linoleum, Lamynaht usw.)

## Schönheitsreparaturen

### Qualität der Ausführung:

- fachgerecht in mittlerer Art und Güte (§ 243 BGB)
- Mieter ist zur **Eigenleistung** berechtigt; Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen durch Handwerker ist unwirksam

Allerdings genügt „**laienhafte Ausführung**“ nicht, z.B.:

- überlappend geklebte Raufasertapete
- offene Nähte zwischen den Tapetenbahnen
- Überstreichen von Mustertapeten Neutapezierung ohne vorherige Entfernung der alten Tapete
- streifige Lackarbeiten mit Pinselhaaren und Schmutzpartikeln
- wolkiger oder nicht deckender Anstrich von Wänden oder Decken
- Farbläufer oder Farbnasen an Lackflächen

Nach der Rspr. soll **Gesamteindruck** entscheidend sein: wenn die Arbeiten insgesamt in einem ordnungsmäßigen Standard ausgeführt, dann sollen nach vertretener Ansicht kleinere Mängel nichts schaden ...

### Fälligkeit der Schönheitsreparaturen

Wenn **keine** vertragliche Vereinbarung:

Fälligkeit, wenn die Räume unansehnlich geworden sind, d.h. wenn

- Tapete
- Anstrich
- Lackfarben

verschossen, verschmutzt, vergilbt oder abgestoßen sind (abhängig von Art, Umfang der Nutzung und Anzahl der Personen)

In Praxis jedoch häufig: **Fristenpläne!**

übliche Fristen nach **Mustermietvertrag** des Bundesjustizministeriums von 1976 (neuer Mustervertrag derzeit in Ausarbeitung, Leitfunktion!):

**3 Jahre:** Küche, Bad, Dusche

**5 Jahre:** Wohn- und Schlafräum, Flur, Diele, Toilette

**7 Jahre:** andere Nebenräume

... so auch in den Vertragsmustern der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft!

Rechtsprechung verlangt, dass im Formularvertrag dem Mieter der **Nachweis offen** gelassen wird, dass **trotz** Ablauf der Fristen **noch keine Renovierungsbedürftigkeit** bestehe (im Mustervertrag ebenfalls berücksichtigt)

## Schönheitsreparaturen

### Fall:

Mieter lässt die Fristen für die Fälligkeit verstreichen und ...:

- **fristgerechte** Kündigung:  
spätestens mit Ablauf des letzten Tages gerät  
der Mieter in Verzug (§ 286 Abs.2 BGB),  
Mahnung entbehrlich

- **außerordentliche** fristlose Kündigung:  
Mahnung erforderlich (§ 286 Abs.1 BGB)  
betrifft nur den originären Erfüllungsanspruch

### Sonderfall:

**Verhinderung des Fälligkeitseintritts** der Schönheitsreparaturen!

wenn sie wegen baulicher Schäden nicht sinnvoll ausgeführt werden können; es ist Sache des Vermieters, die baulichen Voraussetzungen für die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu schaffen ...

#### *Beispiel:*

wurde Mauerwerk aufgeschlagen, um Leitungen zu verlegen, dann kann der Mieter nicht tapezieren ...

**Anspruch** des Vermieters auf Ausführung der Schönheitsreparaturen **während** der Mietzeit?

Rechtlich gesehen: Ja, **jedoch**: aus Besonderheit der Wohnraummiete „wohl eher“ nicht (so der BGH, Thema insgesamt sehr streitig).

**Anspruch** des Vermieters auf Ausführung der Schönheitsreparaturen **nach Beendigung** der Mietzeit?

- nach Ablauf der Fristen: ja
- wenn kein Ablauf: nein, möglicherweise aber Kostenklausel!

**Schadensersatzanspruch** des Vermieters wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen beim Auszug besteht **nur** unter den Voraussetzungen nach §§ 281, 323 BGB n.F. (§ 326 BGB a.F.):

1. **wirksame Übertragung** der Schönheitsreparaturen

2. **Verzug des Mieters**

bei ordentlicher Kündigung: Tag der Beendigung  
bei außerordentlicher Kündigung: Mahnung  
Entfallen bei Verweigerung einer  
Mitwirkungshandlung  
des Vermieters (z.B. nochmalige Schlüsselübergabe)

# Schönheitsreparaturen

## 3. Leistungsaufforderung (LA)

### Inhalt:

- detaillierte Angaben zu den erforderlichen Arbeiten
- Zustandsbeschreibung, eingehende Beschreibung der Mängel durch spezifizierte Angabe
- sie muss auf „Ausführung“ gerichtet sein; es genügt nicht, vom Mieter die Anzeige seiner Erfüllungsbereitschaft zu verlangen ...
- auch Anzeige der eigenen Mitwirkungsbereitschaft ist u.U. unbedingt nötig (z.B. Wiederaushändigung des Schlüssels)!

## 4. Fristsetzung

die **Dauer** muss **angemessen** sein; sie richtet sich nach dem Umfang der auszuführenden Maßnahmen

a. wenn:            wenige Ausbesserungsarbeiten nötig: einige Tage

b. wenn:            vollständige Renovierung einer Wohnung:  
ca. 14 Tage

- zu kurze Frist ist aber nicht wirkungslos; sie verlängert sich
- zu lange Frist bindet den Vermieter, keine einseitige Abkürzung durch den Vermieter
- Vermieter kann die Frist jedoch einseitig verlängern

## 5. Ablehnungsandrohung nach neuem Schuldrecht nicht mehr erforderlich!

## Modernisierung/Duldungspflicht

Es muss – nach wie vor – streng zwischen der Duldungspflicht **und** der Mieterhöhung nach Durchführung einer Modernisierung unterschieden werden:

Duldungspflicht ist nötig, um die Maßnahme überhaupt durchführen zu können!

jetzt in § 554 geregelt:

### § 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter *hat Maßnahmen zu dulden*, die zur *Erhaltung* der Mietsache *erforderlich* sind.

(2) <sup>1</sup>Maßnahmen zur *Verbesserung* der *Mietsache*, zur *Einsparung* von *Energie* oder *Wasser* oder zur *Schaffung neuen Wohnraums* hat der Mieter zu dulden. <sup>2</sup>Dies gilt *nicht, wenn* die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen *anderen Angehörigen seines Haushalts* eine *Härte* bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. <sup>3</sup>Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. <sup>4</sup>Die zu erwartende *Mieterhöhung* ist *nicht* als Härte anzusehen, *wenn* die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er *allgemein üblich* ist.

(3) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Der *Mieter* ist berechtigt, *bis* zum *Ablauf* des *Monats*, der auf den *Zugang* der *Mitteilung* folgt, außerordentlich *zum Ablauf* des *nächsten* Monats zu kündigen. <sup>3</sup>Diese Vorschriften gelten *nicht* bei Maßnahmen, die *nur* mit einer *unerheblichen* Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer *unerheblichen* Mieterhöhung führen.

(4) <sup>1</sup>*Aufwendungen*, die der Mieter *infolge* einer Maßnahme nach *Absatz 1* oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. <sup>2</sup>Auf Verlangen *hat* er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Erläuterung:

1.

Die Unterscheidung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) einerseits sowie Verbesserung (Modernisierung) andererseits bleibt bestehen.

2.

Es werden nun *alle Arten* von *Energie-Einsparung* erfasst, d.h. insbesondere auch Stromverbrauch, der nicht durch Beheizung bedingt ist.

3.

Die *Frist zur Ankündigung* der Modernisierung wurde nunmehr auf *drei* Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme verlängert. Hierdurch ergibt sich eine *Harmonisierung* mit der Frist für die Ausübung des *Sonderkündigungsrechts* des Mieters.

4.

Die Ankündigung muss in *Textform* gehalten sein.

## Modernisierung/Duldungspflicht

5.

Im neuen Gesetzestext ist klargestellt, dass die Angabe des *voraussichtlichen Umfangs* und des *voraussichtlichen Beginns* der Maßnahme erforderlich ist. Mit der Neuregelung wird somit auch hinsichtlich der Elemente „Umfang“ und „Beginn“ der Maßnahme das prognostische Element der Angabe herausgestellt.

6.

Eine weitere Neuerung besteht darin, dass im Zusammenhang mit der Härtefallregelung bei Modernisierungen nun auch *andere Angehörige des Mieterhaushaltes* vom Schutzbereich dieser Regelung umfasst sind. Bisher war nur vom „Mieter und seiner Familie“ die Rede.

7.

Der Gesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, in der Vorschrift für die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme die Fallgruppe von „Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“ zu verwenden. Somit ist – wie bisher auch schon – zwischen der Vorschrift für die Ankündigung der Modernisierung (§ 554) und der Vorschrift für die Mieterhöhung wegen Modernisierung (§ 559) kein vollständiger Gleichklang des Wortlauts gegeben.

Hintergrund dieser Beibehaltung ist, dass der Mieter Maßnahmen, die der Vermieter gezwungenermaßen (z.B. aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften) durchführen muss, auch bei Vorliegen eines Härtefalls nicht blockieren können soll. Der Mieter ist aber auch ohne entsprechende Anordnung in § 554 zur Duldung verpflichtet. Die Duldungspflicht des Mieters ergibt sich nach herrschender Meinung aus dem Gebot von Treu und Glauben.

8.

Für *andere Räume als Wohnräume* gilt die Pflicht zur Ankündigung über die Verweisungsvorschrift des § 578 II. Abweichende Vereinbarungen sind hier jedoch möglich (denn die Verweisung erstreckt sich *nicht* auf den **Absatz 5** des § 554, in welchem das Abweichungsverbot niedergelegt ist).

9.

Die sog. „*Bagatell-Maßnahmen*“ sind weiterhin von den strengen formalen Anforderungen ausgenommen.

### Diskussionsstand:

1.

neue Begriffe im Text:

statt früher: „... der gemieteten Räume oder *sonstiger Teile des Gebäudes*“

heißt es jetzt nur noch: „*Mietsache*“

## Modernisierung/Duldungspflicht

### Problem:

„sonstige Teile des Gebäudes“ müssen nicht unbedingt Gegenstand des Mietvertrages und somit „Mietsache“ sein ... (Bsp. andere Wohnung, Fassade)

Sternel (ZMR 2001, 941):

entweder erweiterte Auslegung des Begriffs „Mietsache“  
oder Duldungspflicht aus dem Grundsatz von Treu u. Glauben (§ 242 BGB)

### 2.

#### neue Begriffe im Text:

Instandsetzung, Instandhaltung, Erhaltungsmaßnahmen,  
§ 541 a BGB a.F. bzw. § 554 BGB

statt früher: „... Einwirkungen ...“ (§ 541 a BGB a.F.)

heißt es jetzt: „... Maßnahme ...“ (§ 554 I BGB)

#### Problem:

es gibt **Maßnahmen**, die **nicht** mit **Einwirkungen** verbunden sind ...

#### bisher:

solche Maßnahmen **ohne Einwirkungen überhaupt** mussten vom Mieter hingenommen werden;

der **Anwendungsbereich** des § 541 a BGB a.F. war gar **nicht** eröffnet ...;

d.h. auch die bei Instandhaltungsmaßnahmen über § 242 BGB hergeleitete Duldungspflicht usw.  
war schon vom Ansatz her gar nicht einschlägig ...

#### Beispiele

*Lagern von Bausteinen und sonstigem Material auf dem Grundstück*

*Lagern des Gerüsts auf den Grünflächen der Anlage*

*Abstellen der Betonmischmaschine auf Grundstück*

*sonstige Vorbereitungshandlungen*

... dies wird nun alles durch die Verwendung des Begriffes „Maßnahme“ in die Duldungspflicht für den Mieter miteinbezogen ...

#### weitere mögliche Folge:

- Anzeigepflicht des Vermieters
- Aufwendungsersatzanspruch des Mieters § 554 IV BGB

### 3.

#### Aufwendungsersatzanspruch des Mieters

dieser besteht nach § 554 IV BGB jetzt **auch** bei **Erhaltungsmaßnahmen**, ohne dass die besonderen Voraussetzungen für Gewährleistungsrechte erfüllt sein müssten (Minderung, SE aus pVV bzw. § 280 BGB n.F. usw.), Bsp. Dach-Neudeckung ...

## Eintrittsrecht im Todesfall

### bisherige Regelung:

- § 569 a.F. Kündigung bei Tod des Mieters
- § 569 a a.F. Eintritt von Familienangehörigen in das Mietverhältnis
- § 569 b a.F. gemeinsamer Mietvertrag von Ehegatten

### Wo ist die Materie im neuen Gesetz geregelt?

- § 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters
- § 563 a Fortsetzung mit überlebenden Mietern
- § 563 b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung
- § 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

#### § 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner.

(2) <sup>1</sup>Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. <sup>2</sup>Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. <sup>3</sup>Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. <sup>4</sup>Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) <sup>1</sup>Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. <sup>2</sup>Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 206 entsprechend. <sup>3</sup>Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt

(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

#### § 563 a Fortsetzung mit überlebenden Mietern

(1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.

(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

## Eintrittsrecht im Todesfall

### § 563 b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(1) <sup>1</sup>Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis *eingetreten* sind *oder* mit denen es nach § 563 a fortgesetzt wird, haften *neben* dem *Erben* für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. <sup>2</sup>Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563 a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der *Vermieter* kann, falls der verstorbene Mieter *keine* Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563 a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine *Sicherheitsleistung* verlangen.

### § 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

<sup>1</sup>Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein *oder* wird es nicht mit ihnen nach § 563 a fortgesetzt, so wird es mit *dem Erben* fortgesetzt. <sup>2</sup>In diesem Fall ist *sowohl* der Erbe *als auch der Vermieter berechtigt*, das Mietverhältnis *innerhalb eines Monats* außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu *kündigen*, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

### Anmerkung

1.

Es wird eine Umstellung in *systematischer* Hinsicht vorgenommen. Das Eintritts-„Recht“ wird ganz an den Anfang des Regelungskomplexes gestellt.

2.

Es ergeben sich im Hinblick auf den Kreis der Eintrittsberechtigten gravierende Änderungen durch das neue „*Gesetz zur Gleichstellung gleichgeschlechtlicher Lebensgemeinschaften*“ (Lebenspartnerschaftsgesetz, abgek. LPartG, BGBl. I Nr.9 v. 22.2.2001).

Dieses Gesetz tritt zum 1.8.2001 in Kraft. Der in der Vorschrift des § 563 genannte „Lebenspartner“ ist der *eingetragene* Lebenspartner einer *gleichgeschlechtlichen* Lebensgemeinschaft im Sinne dieses Gesetzes, nicht jedoch ein nicht-eingetragener Lebenspartner im Sinne einer „nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft“.

Da es für die *nichteheliche (d.h. heterosexuelle) Lebensgemeinschaft* keine Eintragungsmöglichkeit gibt (sondern „nur“ die Ehe), dürfte ein solcher „Lebenspartner“ – trotz grundsätzlich gegebener Anwendung des LPartG auch auf heterosexuelle Lebensgemeinschaften – mit dem Begriff „Lebenspartner“ im Sinne der Vorschrift nicht gemeint sein. Erforderlich für die Lebenspartnerschaft ist die *Gleichgeschlechtlichkeit*; ob darüber hinaus eine homosexuelle Beziehung besteht, ist unerheblich.

## Eintrittsrecht im Todesfall

3.

Die **bisherige Rechtsprechung** zur Frage, ob auch ein homosexueller Lebenspartner in das Mietverhältnis eintritt, dürfte mit der Neuregelung mit gemeinsamen Hausstand gilt zukünftig nicht mehr einschlägig sein. Von der bisherigen Rechtsprechung wurde der Eintritt des homosexuellen Lebensgefährten weit überwiegend abgelehnt.

4.

Sofern in einer homosexuellen Lebensgemeinschaft **keine Eintragung** nach dem LPartG vorliegt bzw. in der heterosexuellen (d.h. nicht-ehelichen) Lebensgemeinschaft **keine formale Eheschließung**, dürften beide „Lebensgefährten/innen“ – bei dauerhafter Unterhaltung eines gemeinsamen Haushaltes – wohl unter den Begriff „Personen“ in § 563 II 4 der neuen Fassung fallen.

5.

Nach der Rechtsprechung des BGH (Entscheidung vom 13.1.1993) ist ein **auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt** gegeben, wenn „zwischen den Partnern eine Lebensgemeinschaft besteht, die auf Dauer angelegt ist, keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt und sich durch eine innere Bindung auszeichnet, die ein gegenseitiges Fürneinandereinstehen begründet und die Lebensgemeinschaft über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht“.

Diese Definition wird auch zukünftig Bedeutung haben, und zwar auch im Bereich der homosexuellen Lebensgemeinschaften.

6.

Nach Einschätzung der **Gesetzesbegründung** können nicht nur homo-, sondern auch heterosexuelle Lebensgemeinschaften (ohne formale Bindung) diese Kriterien erfüllen. Es soll nach der Gesetzesbegründung auch „das Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alters- oder Pflegeheim“ in diesem Zusammenhang vorstellbar sein, sofern „das gegenseitiges Fürneinandereinstehen zum Beispiel durch gegenseitige Vollmachten dokumentiert ist“.

7.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis jedoch auch bei den privilegierten Personen kündigen, wenn in diesen Personen ein **wichtiger Grund** für die Kündigung verwirklicht ist. Für **diese** Kündigung hat der Vermieter jetzt – anders als früher – **einen** Monat Zeit zur Überlegung. Die bisherige Beschränkung auf den „ersten zulässigen Termin“ konnte ggf. hierfür nur ein paar Tage zulassen.

8.

Hat der verstorbene Mieter keine Kautionsleistung geleistet, so kann der Vermieter von den eintretenden Personen (und zwar gleichgültig aus welchem Grund diese eintreten!) auch noch **nachträglich** die Stellung einer **Sicherheit** verlangen.

## Eintrittsrecht im Todesfall

9.

Es wird im Gesetzestext klargestellt, dass die Fortsetzung mit dem oder den Erben hinter dem Eintritt der genannten Personen zurücktritt.

10.

Für die Kündigung durch den Vermieter *dem Erben* gegenüber, der mit dem verstorbenen Mieter keinen gemeinsamen Haushalt führte, ist nun kein „*berechtigtes Interesse*“ des Vermieters mehr nötig (Regelung in: § 573 d !).

11.

Sowohl dem Erben wie auch dem Vermieter steht für seine Kündigung eine Überlegungsfrist von einem Monat zu. Auch hier wurde die Brisanz, die in der Formulierung „zum ersten zulässigen Termin“ lag, entschärft.

### 12. Hierarchie des Eintritts

Der Ehegatte geht den Kindern des verstorbenen Mieters vor. Der eingetragene Lebenspartner rückt gemeinsam mit den Kindern des verstorbenen Mieters in das Mietverhältnis ein. Ehegatte oder Lebenspartner schließen auch „andere Familienangehörige“ sowie „Personen mit auf Dauer angelegtem Haushalt“ aus. Kinder können demgegenüber auch mit den beiden letztgenannten Gruppen in das Mietverhältnis einrücken. Sie sind diesen gegenüber gleichrangig.

### Übergangsvorschrift:

Die bisherigen Regelungen der §§ 569 ff. a.F. sind anzuwenden, wenn der Mieter vor dem 1.9.2001 *verstorben* ist (Art. 229, § 3 I Nr.5 EGBGB).

Geht es um die *Vermieterkündigung*, so muss *zusätzlich* auch die *Kündigungserklärung* vor dem 1.9.2001 *zugegangen* sein (Art. 229, § 3 I Nr.5 EGBGB).

### Neu aufgeworfene Fragen:

1.

§ 564, d.h. die Fortsetzung mit dem/den Erben, ist in § 563 b III (Anspruch auf *nachträgliche* Leistung der Kautions) *nicht erwähnt*;

**Frage daher:** Bedeutet dies, dass bei Fortsetzung mit dem *Erben nachträglich* keine Sicherheit verlangt werden kann, falls der verstorbene Mieter keine geleistet hatte?

... hierzu derzeit keine erkennbare Diskussion im Schrifttum oder in der Rspr.; möglw. aber Lösung über das – jetzt neu eingeführte (s.o.) – Recht der Vermieters, dem Erben außerordentlich mit gesetzlicher Frist zu kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses bedarf (vglb. mit der Situation im Gewerberaummietrecht);

## Eintrittsrecht im Todesfall

### aber Vorsicht:

dies wäre allerdings dann keine Lösung, wenn die Frist für den Ausspruch einer solchen Kündigung (1 Monat ab Kenntnis vom Tod) schon abgelaufen ist ...

### 2.

Was ist, wenn der verstorbene Mieter zwar **nicht „keine“** Kautionsleistung hatte (wie § 563 b III fordert), jedoch eine **extrem niedrige** (Altvertrag)?

Besteht dann ein (analoger) Anspruch auf Auffüllung auf die aktuelle Höhe der Obergrenze?

derzeit nicht erkennbar in der Diskussion,

### Rechtslage zum Thema „Aufstockung“ bisher:

Es besteht **kein gesetzlicher** Anspruch des Vermieters **auf** eine **Aufstockung** der Kautionsleistung, z.B. nach Vornahme von Mieterhöhungen; § 240 BGB (Ergänzungspflicht für Sicherheiten) wird bei der Kautionsleistung für nicht anwendbar gehalten (so z.B. SF-Blank, MietR, § 550 b Rn. 25); allerdings auch **kein Herabsetzungsanspruch** des **Mieters**

... sog. **Aufstockungsvereinbarungen** wurden bisher von manchen Stimmen (so Blank, Bub/Treier) allerdings **auch** im **Formularvertrag** für **möglich** gehalten (dann ist allerdings auf besondere drucktechnische Hervorhebung zu achten, weil diese Regelung nicht üblich ist, „Überraschklausel“); insgesamt jedoch **sehr umstritten!!**

### Rechtslage jetzt:

Kraemer (RiaBGH) hält die Aufstockungsklausel für unzulässig;  
Verstoß gegen § 551 IV

### möglicherweise neuer Aspekt (eigene Meinung):

... der Gesetzgeber wollte „eine Art von gesetzlichem Aufstockungsanspruch“ für den Sonderfall schaffen, dass die Kontinuität des Mietverhältnisses durch den Tod des Mieters in personeller Hinsicht unterbrochen wird ...; es ist nicht ersichtlich, warum dies nur für den Fall „keine“ Kautionsleistung und nicht auch für den Fall „sehr wenig“ Kautionsleistung seine Berechtigung hat ...; der Mieter ist in beiden Fällen gleich schutz- bzw. nicht-schutzwürdig ...

jedoch fraglich, ob sich das Risiko lohnt ...

# Wohnungsbewirtschaftung (freifinanzierter Wohnungsbau)

- Mietstruktur
- Mieterhöhung
- Betriebskosten

# Mietstruktur

Ausgangspunkt am Beginn der mietrechtlichen Vorschriften:

## § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages

(1) ... <sup>3</sup>Er (d.h. der Vermieter, der Verf.) hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

Weitere Präzisierung im Gesetz, Abschnitt über die „Miete“:

## § 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) <sup>1</sup>Die Vertragsparteien **können vereinbaren**, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des **§ 19 Abs.2** des **Wohnraumförderungsgesetzes** trägt. <sup>2</sup>**Bis zum Erlass** der **Verordnung** nach **§ 19 Abs.2 Satz 2** des Wohnraumförderungsgesetzes ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 **§ 27 der Zweiten Berechnungsverordnung** anzuwenden.

(2) Die Vertragsparteien können **vorbehaltlich anderer Vorschriften** vereinbaren, dass **Betriebskosten** als **Pauschale** oder als **Vorauszahlung** ausgewiesen werden. ... (angemessene Höhe usw., siehe bei „Betriebskosten“)

(3) ... (Modalitäten der Abrechnung über die Vorauszahlungen, siehe bei „Betriebskosten“)

(4) ... (Verbot des Abbedingens)

Schlussfolgerung:

Die **Nebenkosten** sind – wie bisher in § 546 a.F. auch schon geregelt – **dem Grunde nach Sache des Vermieters!** Der Vermieter muss somit **bei Vertragsabschluss** daran denken, die Nebenkosten auf den Mieter abzuwälzen. Versäumt er dies, so muss er die Nebenkosten selbst tragen!

Es ist eine sog. **Betriebskostenverordnung** in Ausarbeitung!

Weitere Schlussfolgerung:

Es gibt somit weiterhin folgende **Grundvarianten** der Mietstruktur:

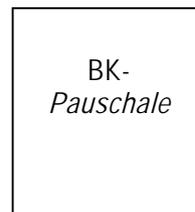
1. Netto-Miete



2. Netto-Miete

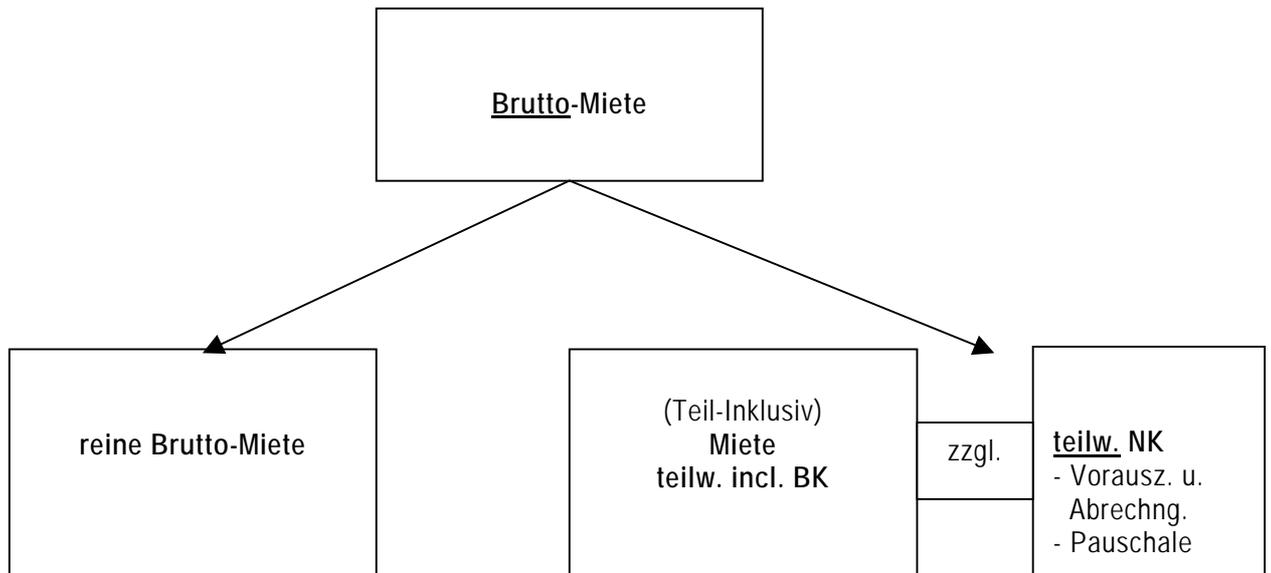


3. Brutto-Miete



# Mietstruktur

auch weiterhin „gemischte Form“ möglich:



# Vereinbarung über die Miethöhe

bisherige Regelung in § 10 I MHG

jetzt Regelung in § 557 BGB:

## § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

(2) ... (Sonderformen: Staffel- und Indexmiete)

(3) ... (Regelfall: förmliche Verfahren der Mieterhöhung)

In der Neufassung ist durch die letzte Nachbesserung des Gesetzgebers der Zusatz „... um einen bestimmten Betrag ...“ weggefallen. Dieses Tatbestandsmerkmal war auch in § 10 I MHG enthalten. In der Gesetzesbegründung findet sich keine Erläuterung hierzu. Die Gesetzesbegründung betont allerdings die Bedeutung des Grundsatzes der Vertragsfreiheit für die Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen und will diesen überhaupt stärker in das Bewusstsein rücken ....

## Schlussfolgerung:

Nimmt man den neuen Wortlaut des Gesetzes vor dem Hintergrund der Gesetzesbegründung ernst, dann entfielen für die Zukunft alle Probleme, die sich bisher aus einer fehlenden Angabe der konkreten Mieterhöhung bzw. aus einer zu unkonkreten Angabe bisher ergeben hatten.

Es müsste dann – entgegen bisheriger Rechtslage – **Vereinbarungen** möglich sein, wie z.B.:

„... bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ...“

„... bis 5% über der ortsüblichen Vergleichsmiete ...“

„... 5% der Kosten der Modernisierung ...“

(letzteres ablehnend nach bisheriger Rechtslage: LG Osnabrück WM 1978, 10)

## Jedoch Vorsicht:

Die bisherigen Grenzen des „Mietwuchers“ gelten weiter!

## Vereinbarung über die Miethöhe

**Schon bisher** wurde es für **möglich** gehalten, in der getroffenen Vereinbarung ausschließlich die neue Miethöhe zu vereinbaren, da sich hieraus der Erhöhungsbetrag errechnen ließ (Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, zum bisherigen Mietrecht, § 10 MHG Rn.58, gesamtes Thema war bisher sehr umstritten).

### Übergangsregelung für Altfälle:

Da es für Mieterhöhungsvereinbarungen – wenn man die Neuregelung nicht als bloße Klarstellung ansehen will – nur Erleichterungen gibt, sind keine Übergangsregelungen erforderlich.

Weil in Art. 229, § 3 EGBGB keine Sonderregelung für die Miethöhevereinbarung normiert ist, bleibt es daher beim Grundsatz, dass das neue Recht ab dem 1.9.2001 vollumfänglich gilt:

Bislang getroffene Vereinbarungen, welche dem bisherigen Standard genügen, bleiben sowieso wirksam.

Bislang unwirksame Vereinbarungen werden jedoch nicht automatisch wirksam (dürfte praktisch nicht relevant sein).

# Staffelmiete

bisherige Regelung in § 10 II MHG

jetzt Regelung in § 557 BGB allgemeine Regelung für beide „Sonder-Formen“:

## § 557 Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) ... (Erhöhungsvereinbarung, s.o.)

(2) Künftige Änderungen der *Miethöhe* können die Vertragsparteien als *Staffelmiete* nach § 557 a oder als *Indexmiete* nach § 557 b vereinbaren.

(3) ... (förmliche Verfahren der Mieterhöhung, s.u.)

Konkrete Regelung der Staffelmiete:

## § 557 a Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem *Geldbetrag* auszuweisen (Staffelmiete).

(2) <sup>1</sup>Die Miete muss jeweils *mindestens ein Jahr unverändert* bleiben. <sup>2</sup>Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine *Erhöhung* nach den §§ 558 bis 559 b *ausgeschlossen*.

(3) <sup>1</sup>Das *Kündigungsrecht* des *Mieters* kann für *höchstens vier Jahre* seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. <sup>2</sup>Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**Anwendungsbereich:**

*nur* bei Mietverhältnissen über *Wohnraum*!

(Grund: Regelung des § 557 a zur Staffelmiete steht systematisch im Bereich der Regeln für Wohnraum, „II. Mietverhältnisse über Wohnraum“, und auch in der Verweisungsvorschrift für „Räume, die keine Wohnräume sind“, fehlt jeder Hinweis auf die Anwendbarkeit der Vorschriften für die Staffelmietvereinbarung nach § 557)

für Gewerberaum dagegen – wie bisher – volle Vertragsfreiheit!

(hier nur die allgemeinen Grenzen: Sittenwidrigkeit, strafrechtlicher Wucher, Treu und Glauben usw.)

## Staffelmiete

### Wesentlicher Inhalt:

1.

Weiterhin muss die jeweilige Erhöhung „*in einem Geldbetrag*“ ausgewiesen sein (bisher auch schon in § 10 II 5 MHG)

2.

*Wegfall* der *zeitlichen Beschränkung* auf *zehn Jahre*

3.

*Klarstellung* des *ersten zulässigen Termins* für die *Kündigung* durch den Mieter: frühestens *zum Ablauf* von *vier Jahren* (schon bisher herrschende Meinung)

Der Zeitraum von vier Jahren berechnet sich nach dem Abschluss der Staffelveinbarung, nicht nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages.

4.

Klarstellung, dass abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind

### Wie bisher:

Während des Laufs der Staffeln sind andere Mieterhöhungen nach §§ 558 – 559 b ausgeschlossen.

Für die Höhe der einzelnen Staffel gilt Wirtschaftsstrafrecht.

Eine lange vertragliche Bindung des Vermieters dürfte regelmäßig problematisch sein.

### Übergangsregelung:

Staffelmietvereinbarungen, die schon im Zeitpunkt des 1.9.2001 abgeschlossen und wirksam waren (Altfälle) *bleiben wirksam*, und zwar genau in den Vereinbarungen, die (ja wirksam) von den Vertragsparteien getroffen wurden.

Der Vermieter dürfte – nach allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrecht – jedoch *keinen* Anspruch auf Veränderung der Vertragsbedingungen nach den nun liberaleren Bedingungen haben.

Schon *bisher unwirksame* Vereinbarungen dürften durch den Eintritt der Liberalisierung am 1.9.2001 *nicht* „automatisch“ nachträglich wirksam werden.

Die Gesetzesbegründung schweigt sich über diese Fragen zwar aus. Die Behandlung vergleichbarer Fälle legt die Schlüsse jedoch nahe. Man wird die entsprechende Rechtsprechung hierzu erwarten dürfen.

## Indexmiete

bisherige Regelung in § 10 a MHG

jetzt Regelung in § 557 b:

### § 557 b Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die **Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland** bestimmt wird (Indexmiete).

(2) <sup>1</sup>Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den **§§ 559 bis 560 abgesehen**, jeweils mindestens ein Jahr **unverändert** bleiben. <sup>2</sup>Eine **Erhöhung** nach **§ 559** kann **nur** verlangt werden, **soweit** der Vermieter **bauliche Maßnahmen** aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er **nicht zu vertreten** hat. <sup>3</sup>Eine Erhöhung nach **§ 558** ist **ausgeschlossen**.

(3) <sup>1</sup>Eine **Änderung** der Miete nach Absatz 1 muss durch **Erklärung in Textform** geltend gemacht werden. <sup>2</sup>Dabei sind die eingetretene **Änderung des Preisindex** sowie die **jeweilige Miete** oder die **Erhöhung** in einem **Geldbetrag** anzugeben. <sup>3</sup>Die **geänderte** Miete ist mit **Beginn** des **übernächsten** Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Neuerungen:

1.

Es gibt nun **keine Mindestlaufzeit** von **zehn Jahren** mehr bzw. auf die Dauer der Lebenszeit des Vertragspartners.

2.

Jetzt ist **nur noch** der Preisindex für die Lebenshaltungskosten **aller privaten Haushalte in Deutschland** zugelassen.

3.

Ab dem Basisjahr 2000 wird der Index nur noch für Deutschland ausgewiesen

### wie bisher:

1.

Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

2.

Änderung muss ausdrücklich geltend gemacht werden.

3.

Mieterhöhungen zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** sind ausgeschlossen; Mieterhöhungen aufgrund baulicher Maßnahmen, die vom Vermieter **nicht zu vertreten** sind – wie auch wegen Betriebskostensteigerung – dagegen nicht.

# Indexmiete

## Probleme:

1.

Soweit in Verträgen alte Indizes vereinbart sind, die nun nicht mehr weitergeführt werden, müssen diese umgestellt werden. Dem letztmaligen Wert des nicht mehr weiter geführten Index entspricht ein Wert des neuen Index. Hiervon ausgehend gibt eine entsprechende Entwicklung des neuen Index (Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte) dann die Steigerung wieder.

2.

Die neue Vorschrift des § 557 b, und somit insbesondere die Abschaffung der Mindestlaufzeit von zehn Jahren, gilt offenbar *nur* für Wohnraum.

Grund: § 557 b ist im Bereich der Vorschriften platziert, die primär ausschließlich für Wohnraum geschaffen sind; eine Verweisung in § 578 bzw. eine eigene Vorschrift in den §§ 578 ff. fehlt jedoch ebenfalls.

## Folge:

Für Gewerberaum gilt derzeit „wohl“ nach wie vor die Preisklauselverordnung, insb. § 4 PreisklauselVO.

Nach § 4 PreisklauselVO ist die Genehmigung der Indexvereinbarung nur dann entbehrlich, wenn die Voraussetzungen des § 4 PreisklauselVO, und hierbei insbesondere die Mindestlaufzeit von 10 Jahren (!), eingehalten wurden.

## paradoxes Ergebnis:

Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten *liberalere* Regeln als bei Gewerberaum!

(so auch: Börstinghaus, Das Mietrechtsreformgesetz)

Eine Klarstellung des Gesetzgebers wäre hier noch erforderlich!

## Übergangsregelung:

Indexmietvereinbarungen, die schon im Zeitpunkt des 1.9.2001 abgeschlossen und wirksam waren (Altfälle) *bleiben wirksam*, und zwar genau in den Vereinbarungen, die (ja wirksam) von den Vertragsparteien getroffen wurden.

Der Vermieter dürfte – nach allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrecht – jedoch *keinen* Anspruch auf Veränderung der Vertragsbedingungen nach den nun liberaleren Bedingungen haben.

Schon *bisher unwirksame* Indexmietvereinbarungen dürften durch den Eintritt der Liberalisierung am 1.9.2001 *nicht* „automatisch“ nachträglich wirksam werden.

## Probleme mit der Übergangsregelung

Im **Gesetzestext** der Übergangsvorschriften wird die Begriff Mietverhältnis verwendet (nicht aber Mietvertrag)!

Im Text zur **Begründung** der Mietrechtsreform wird der Begriff der Übergangsvorschriften wird die Begriff Mietvertrag verwendet.

### **Unterschied:**

Mietverhältnis entsteht durch **Überlassung** der Mietsache!

Die Überlassung der Mietsache kann zeitlich (durchaus auch weit) nach Abschluss des Mietvertrages geschehen.

### **Frage somit:**

Soll es auf den Zeitpunkt der **Unterzeichnung** des Mietvertrages ankommen **oder** auf den Zeitpunkt der **Überlassung**?

**BuJustizminister** (in) meint: nur Zeitpunkt der **Unterzeichnung** des Mietvertrages ist **entscheidend**, nicht aber Überlassung der Mietsache

**AG Nordhorn vom 28.2.2002** (NZM 2002, 654, wie BMJ):  
wenn Mietvertrag vor dem 1.9.2001 abgeschlossen  
Wohnung am 1.9.2001 oder später überlassen

**Folge:** Es ist altes Mietrecht anwendbar! (vereinzelt Gegenstimmen)

**entscheidender Umstand z.B. bei folgenden Konstellationen:**

- Staffelmietvereinbarung (wegen erst zum 1.9.2001 erfolgter Liberalisierung)!
- Zeitmietvertrag, wenn die „einfache“ Variante nach früherem Recht gewollt war
- schon die Anwendung des neuen Rechts gewünscht war und auf den Wortlaut des Gesetzestextes vertraut worden war (wegen Liberalisierung)

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete

bisher in § 2 MHG geregelt

jetzt Regelung in §§ 558, 558 a ff.:

### § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) <sup>1</sup>Der Vermieter kann die **Zustimmung** zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit **fünfzehn Monaten** unverändert ist. <sup>2</sup>Das Mieterhöhungsverlangen kann **frühestens ein Jahr** nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden.

<sup>3</sup>Erhöhungen nach den **§§ 559 bis 560** werden **nicht** berücksichtigt.

(2) <sup>1</sup>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 vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. <sup>2</sup>**Ausgenommen** ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer **Förderzusage** festgelegt worden ist.

(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 **zwanzig** vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) <sup>1</sup>Die **Kappungsgrenze** gilt **nicht**,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur **Ausgleichszahlung** nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist **und**

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

<sup>2</sup>Der **Vermieter kann** vom Mieter **frühestens vier Monate** vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung **verlangen**, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind **Drittmittel** im Sinne des § 559 a abzuziehen, im Falle des § 559 a Abs.1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Klarstellungen:

1.

Der Zeitraum, in welchem die Miete unverändert bleiben muss, ist nun mit **fünfzehn Monaten** angegeben.

Dies stellt jedoch **keine substanzielle Änderung** dar, sondern entspricht auch schon bisheriger Rechtslage. Auf einen Zeitraum von fünfzehn Monaten kam man bei der bisherigen Formulierung, „... seit einem Jahr unverändert ...“, im Ergebnis auch schon. Weil nach allgemeiner Meinung das Mieterhöhungsverlangen erst **nach** Ablauf der Jahresfrist beim Mieter **zugehen** durfte, musste nämlich die Überlegungsfrist für den Mieter in Höhe von **zwei** Monaten bzw. die zeitliche Verzögerung des Wirksamkeitszeitpunkte von ebenfalls **zwei** Monaten **hinzugerechnet** werden.

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete

2.

Der weitere Begriff „Förderzusage“ umfasst jetzt exakt alle drei – inzwischen „klassischen“ – Förderwege im sozialen Wohnungsbau. Die jetzige Formulierung ist präziser als die bisherige, die nur von „nicht preisgebunden“ sprach.

Nach den ausdrücklichen Worten der Gesetzesbegründung soll *auch* der *dritte* Förderweg hierzu zählen, „da seine Miete üblicherweise im Rahmen einer Förderzusage unterhalb der Marktmiete festgelegt wird“.

Somit werden alle Wohnungen, für die eine *Miethöhe* in irgendeiner Weise *festgelegt* ist, bei der Bildung der Vergleichsmiete *nicht* berücksichtigt.

3.

Die Gesetzesbegründung stellt hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale für die Wohnungen den „*energetischen Zustand*“ der Wohnung heraus.

Dieser besteht nach Ansicht des Gesetzgebers u.a. aus der *Art der Energieversorgung* und aus der Qualität der *Wärmedämmung*.

Über die Wohnwertmerkmale „Ausstattung“ und/oder „Beschaffenheit“ sieht der Gesetzgeber hier eine entsprechende Berücksichtigungsfähigkeit als gegeben an.

4.

Die *Kappungsgrenze* liegt nun bei *20%*.

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/Form und Begründung

bisher waren auch die **Formalien** der Mieterhöhung in § 2 II MHG mit geregelt

jetzt Regelung der Formalien u.a. in einer eigenen Vorschrift: § 558 a

### § 558 a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter *in Textform* zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann *insbesondere* Bezug genommen werden auf

1. einen *Mietspiegel* (§§ 558 c, 558 d),
2. eine Auskunft aus einer *Mietdatenbank* (§ 558 e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines *öffentlich bestellten und vereidigten* Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne *vergleichbare Wohnungen*; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) *Enthält* ein *qualifizierter* Mietspiegel (§ 558 d Abs.1), bei dem die Vorschrift des *§ 558 d Abs.2 eingehalten* ist, *Angaben* für die Wohnung, so *hat* der *Vermieter* in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben *auch dann* mitzuteilen, *wenn* er die Mieterhöhung auf ein *anderes Begründungsmittel* nach Absatz 2 stützt.

(4) <sup>1</sup>Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der *Spannen* enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. <sup>2</sup>Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, *kein Mietspiegel* vorhanden, bei dem *§ 558 c Abs.3* oder *§ 558 d Abs.2* eingehalten ist, so kann *auch* ein *anderer*, insbesondere ein *veralteter* Mietspiegel *oder* ein Mietspiegel einer *vergleichbaren Gemeinde* verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Erläuterung:

1.

Der Begriff „*Textform*“ ersetzt *an manchen Stellen* den Begriff „Schriftform“.

Er bleibt hierbei aber nicht stehen, sondern schließt auch die Ersatzformen für die Schriftform, die bislang z.B. von § 8 MHG („... mit Hilfe automatischer Einrichtungen ...“) erfasst worden waren, mit ein.

Der neue Begriff „Textform“ geht aber sogar *noch hierüber hinaus*:

Es sollen nach vertretener Ansicht *auch elektronische Mitteilungen*, SMS, Diskettenübergabe und Faxes erfasst sein (so z.B. Börstinghaus u. BT-Drcks. 14/4987, S. 12, 18, 19).

Wichtig dürfte in allen Varianten aber – wie bisher auch – sein, dass die *Person* des Ausstellers *kenntlich* ist. Weiterhin müssen lesbare Schriftzeichen verwendet werden und der Abschluss der Erklärung muss ersichtlich sein. Das BGB wird durch einen § 126 b „Textform“ entsprechend ergänzt.

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/Form und Begründung

### Diskussionsstand:

Die oben geschilderte Ausfüllung des Begriffs „Textform“ wird im Hinblick auf die elektronische Kommunikation mit Hilfe von PCs (E-Mail) und Handys (SMS) zunehmend in Zweifel gezogen.

### grundlegende Kritik hierzu von:

Lammel, „Zur Textform im Wohnraum-Mietrecht“ (ZMR 2002, 333)

### Ansatzpunkt ist der Wortlaut des Gesetzes:

#### § 126 b Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur **dauerhaften Wiedergabe** in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.

### Problem:

keine „dauerhafte Wiedergabe“, soweit die Erklärung „*nur telekommunikativ übersandt (und also vom Empfänger nicht ausgedruckt)*“ wurde ...

#### *Beispiel*

*E-Mail wird beim Provider gespeichert und nicht ausgedruckt ...*

- keine Dauerhaftigkeit, weil E-Mails nach best. Zeit wieder gelöscht werden
- solange bei Provider-Server, noch nicht im Herrschaftsbereich des Empfängers
- auch wenn im Bereich des Fernabsatzgesetzes E-Mail als „dauerhafter Datenträger“ gilt, dennoch andere Regelungsmaterie ...

### Folge:

Erst mit **tatsächlichem Ausdruck** der E-Mail würde diese den Anforderungen der Textform genügen

### dagegen: die zur Zeit wohl noch überwiegende Literaturmeinung

es genügt, wenn die E-Mail beim Provider auf dessen Server gespeichert wird

## 2.

Zu den klassischen drei Begründungsmitteln ist nun die **Mietdatenbank** hinzugekommen (näheres, siehe unten).

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/Mietspiegel

### 3. Neuregelungen des Begründungsmittels *Mietspiegel*.

Der Mietspiegel dürfte **zukünftig** zum **Hauptbegründungsmittel** werden. Es wurde zudem eine neue Qualität des Mietspiegels eingeführt: der **qualifizierte** Mietspiegel.

Die allgemeine gesetzliche Regelung des Mietspiegels in § 558 c:

#### § 558 c Mietspiegel

- (1) Ein Mietspiegel ist eine **Übersicht** über die ortsübliche Vergleichsmiete, **soweit** die Übersicht **von der Gemeinde oder** von Interessenvertretern der Vermieter **und** der Mieter gemeinsam **erstellt** oder **anerkannt** ist.
- (2) Mietspiegel **können** für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden **oder** für **Teile von Gemeinden** erstellt werden.
- (3) Mietspiegel **sollen** im Abstand von **zwei Jahren** der Marktentwicklung **angepasst** werden.
- (4) <sup>1</sup>Gemeinden **sollen** Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. <sup>2</sup>Die Mietspiegel und ihre Änderungen **sollen veröffentlicht** werden.
- (5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

Die neue gesetzliche Regelung des „qualifizierten“ Mietspiegels in § 558 d:

#### § 558 d Qualifizierter Mietspiegel

- (1) Ein **qualifizierter** Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach **anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt **und** von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter **und** der Mieter **anerkannt** worden ist.
- (2) <sup>1</sup>Der **qualifizierte** Mietspiegel **ist** im Abstand von **zwei Jahren** der Marktentwicklung **anzupassen**. <sup>2</sup>Dabei kann eine **Stichprobe oder** die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten **Preisindex** für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrundegelegt werden. <sup>3</sup>Nach **vier Jahren ist** der qualifizierte Mietspiegel **neu** zu erstellen.
- (3) Ist die Vorschrift des **Absatzes 2 eingehalten**, so wird **vermutet**, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

### Erläuterung:

1.  
Ein qualifizierter Mietspiegel hängt von der Erfüllung bestimmter **Voraussetzungen** ab. Ohne diese ist ein qualifizierter Mietspiegel nicht gegeben ...

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/Mietspiegel

2.

Der *einfache* Mietspiegel ist *nach wie vor* zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens tauglich. Er trägt bloß keine Vermutungswirkung in sich.

3.

Der *qualifizierte* Mietspiegel trägt die *Vermutung* in sich, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Die Vermutung ist *widerlegbar*.

Die Widerlegung vor Gericht dürfte im Regelfall – realistisch gesehen – allerdings nicht unbedingt leicht fallen. Der qualifizierte Mietspiegel soll laut Gesetzesbegründung „eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen werte“ bieten.

4.

Auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel existiert, kann der Vermieter dennoch auch ein *anderes* Begründungsmittel wählen. Der qualifizierte Mietspiegel schließt die anderen Begründungsmittel *nicht* aus.

### aber Vorsicht !!!

*Auch dann*, wenn der Vermieter die Mieterhöhung auf ein *anderes Begründungsmittel* als den qualifizierten Mietspiegel stützt, muss der Vermieter die *Angaben* des *qualifizierten* Mietspiegels im Mieterhöhungsverlangen mitteilen!!

*Andernfalls* leidet das Mieterhöhungsverlangen an einem schweren formalen Fehler und ist unwirksam!

Voraussetzung ist, dass der qualifizierte Mietspiegel „als solcher“ wirksam, d.h. im Sinne der gesetzlichen Vorschrift des § 558 d ordentlich gepflegt ist. Auch muss der qualifizierte Mietspiegel Angaben zur konkreten Wohnung enthalten.

Der Vermieter muss daher immer vor dem Zugang des Erhöhungsverlangens beim Mieter ermitteln, ob ein qualifizierter Mietspiegel existiert, und – wenn ja – ob er Angaben für die konkrete Wohnung enthält.

5.

Der Vermieter kann – wie bisher auch – zur formalen Begründung seines Mieterhöhungsverlangens einen *veralteten* Mietspiegel *oder* den Mietspiegel einer *vergleichbaren Gemeinde* hernehmen, wenn in dem Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung durch den Vermieter *kein* Mietspiegel *vorhanden* ist, der als *einfacher* Mietspiegel alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst ist *oder* der als *qualifizierter* Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst bzw. nach vier Jahren neu erstellt wurde.

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/Mietspiegel

6.

Eine weitere Neuerung besteht darin, dass ein Mietspiegel nun auch nur für einen *Teil* der Gemeinde, und nicht für die gesamte Gemeinde erstellt wird. Hierdurch können auch über die Gemeindegrenze hinweg „einheitliche Wohnungsmärkte“ gebildet werden.

7.

Beim *einfachen* Mietspiegel besteht – im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel – keine Pflicht zur Aktualisierung. Dies wird durch die Formulierung „sollen“ im Gesetzestext des § 558 c III verdeutlicht.

8.

Es besteht wie bisher *keine* Pflicht der Gemeinden zur Aufstellung eines Mietspiegels.

9.

Die Mietspiegel und ihre Änderung sollen „veröffentlicht“ werden. Die frühere Formulierung lautete „öffentlich bekannt gemacht“ und suggerierte damit fälschlicherweise ein förmliches Veröffentlichungsverfahren zur Bekanntgabe des Mietspiegels. Diese Missverständlichkeit wollte der Gesetzgeber beseitigt wissen.

10.

Der qualifizierte Mietspiegel muss nach „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ erstellt sein. Auf eine bestimmte wissenschaftliche Methode legt sich das Gesetz bewusst nicht fest. Über die Methoden zur Erstellung besteht viel Streit (Tabellenmethode oder Regressionsmethode).

11.

Das Gesetz erläutert nicht, wer als Interessenvertreter der Mieter und Vermieter „anerkannt“ ist. Insbesondere auf Vermieterseite gibt es mehrere Interessenvertreter der Vermieterseite.

12.

Gemeinde muss bei Veröffentlichung **nach** dem **1.9.2001** mitteilen, ob es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt. War der Mietspiegel schon vor dem 1.9.2001 veröffentlicht, so genügt es, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet hat. Auf Mieterhöhungserklärungen, die vor der Veröffentlichung zugegangen sind, ist die Hinweispflicht in § 558 a Abs.3 nicht anwendbar.

# Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/qual.Mietspiegel

## Diskussionsstand:

1.

**möglicher Angriffspunkt:** die „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“

... hierzu wird vertreten, dass die „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ der Mietspiegelerstellung verlangen, dass – bei Bedarf – alle Schritte der Mietspiegelerstellung offengelegt werden ... (so z.B. Börstinghaus, der auch eine Vermutung zugunsten des Vermieters annehmen will, „wenn die Gemeinde die Mietspiegelerstellung nicht dokumentiert hat oder zumindest die Dokumentation nicht öffentlich zugänglich ist“ ...)

**wohl zu verlangende Voraussetzungen eines Mietspiegels  
(bzw. im Umkehrschluss Angriffspunkte):**

Erstellung nur aufgrund von **Primärdaten**, d.h. Daten, die *gerade für den Mietspiegel* erhoben wurden ... (z.B. keine Wohngeldstatistiken, Daten aus früheren Gebäude- und Wohnungszählungen, Daten von Finanzämtern, Daten des Gutachterausschusses, Daten aus Mietdatenbanken usw. ...)

Datenerhebung nicht nach den Grundsätzen der **Repräsentativität**

Differenz zwischen **Brutto- und Nettostichprobe** ist zu hoch

**Feldbesetzung** durch Daten zu gering

Einfließen von **mietpreiswidrigen Mieten**

2.

**möglicher Angriffspunkt:** „nicht ordentlich gepflegter Mietspiegel“ (2 u. 4 Jahre)

hierbei streitig, wann die 2-Jahres-Frist des § 558 d beginnt

**eine Ansicht** (Langenberg, Börstinghaus)

Stichtag, zu dem die Daten erhoben sind

**andere Ansicht** (Weitemeyer)

Datum der Veröffentlichung des Mietspiegels  
selbst festgelegter Geltungsbeginn

3.

**möglicher Angriffspunkt:** „Besonderheiten der Vertragswohnung“

Wohnung liegt nicht im Mietspiegelfeld, Wohnung ist derart „besonders“, so dass Mietspiegelfeld nicht geeignet ist

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/qual.Mietspiegel

4.

**Beweislastverteilung** getrennt zu beurteilen, je nach Angriffspunkt ...

hierbei zu unterscheiden:

Vermutungs*grundlage* und Vermutungs*wirkung*

Vermieter will genau die **Miete** aus qualifiziertem Mietspiegel:

- Vermieter muss Vermutungsgrundlage beweisen
- Mieter Gegenbeweis bzgl. Wiedergabe der tatsächlichen Miete (Vermutungswirkung)

Vermieter will mehr als die **Miete** aus qualifiziertem Mietspiegel:

- Mieter muss Vermutungsgrundlage beweisen
- Vermieter Gegenbeweis bzgl. Wiedergabe der tatsächlichen Miete (Vermutungswirkung)

5. neue Rechtsprechng:

z.B. LG München I v. 25.9.2002:

Münchener Mietspiegel ist *kein* geeignetes Beweismittel im Prozess, da er die natürliche Streubreite der üblichen Mieten nicht wiedergibt – Stichprobendefizit, von ca. 700.000 Wohnungen sind nur 3112 eingeflossen;

jedoch: taugliches Begründungsmittel für Mieterhöhungserklärung!

6. aber trotzdem: LG München I vom 12.6.2002 (NZM 2002, 781):

Hinweispflicht auf Mietspiegel, wenn Mieterhöhungsverlangen alleine auf Vergleichswohnungen gestützt wird

**Fazit:**

offenbar genügt rein formale Erklärung, dass Mietspiegel qualifiziert sein soll, selbst wenn sich Mietspiegel später als falsch, und sich daher eigentlich als nicht qualifiziert darstellt (??!)

# Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/Mietdatenbank

## Mietdatenbank

### § 558 e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete *fortlaufend geführte Sammlung* von Mieten, die *von der Gemeinde oder* von Interessenvertretern der Vermieter *und* der Mieter gemeinsam geführt oder *anerkannt* wird *und* aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen *Schluss* auf die ortsübliche Vergleichsmiete *zulassen*.

### Erläuterung:

1.  
Dieses Begründungsmittel ist **völlig neu**.
2.  
Offen ist, *wer* Mietdatenbanken anlegt. Derzeit einzige Datenbank in Hannover: „Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten e.V. (MEA)“. Weitere dürften entstehen.
3.  
Die Gesetzesbegründung hebt hervor, dass die Mietdatenbank eine „große Menge an Daten speichern, verarbeiten und aufbereiten“ könne. Hierdurch soll die Entwicklung der Informationstechnik für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens ausgenutzt werden. Dies garantiere eine „hohe Aktualität“.
4.  
Als wesentlicher Unterschied zu einem Mietspiegel ist die *fortlaufende* Erfassung der Daten zu nennen. Der Mietspiegel stelle demgegenüber nur eine Momentaufnahme dar.
5.  
Der Gesetzgeber verspricht sich eine „stärkere Verbreitung und Weiterentwicklung dieses Instruments“. Er kündigt an, zukünftig möglicherweise weiterreichende Rechtsfolgen an die Mietdatenbanken zu knüpfen.

### Einschätzung derzeit: eher negativ!

(Studienvergleich Mietspiegel-Mietdatenbank v. GEWOS, WM 2002, 63)

### Probleme der Mietdatenbank:

- fehlende Repräsentativität (nur jeweilige Daten/Eingaben von Mietern u. Vermietern)
- zweifelhafte Datenqualität (keine Nachprüfung der behaupteten Daten)
- geringe Markttransparenz (kein Überblick wie beim Mietspiegel, nur Einzelfall)
- datenschutzrechtliche Bewertung (keine Prüfung der Mieter-Einwilligung)
- mangelhafte Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen
- Kosten der Abfrage hängen von der Intensität der Befragung ab (bisher 90 DM)

(zu einem entgegengesetzten, positiven Ergebnis kommt: Stöver, WM 2002, 65)

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/ Überlegungsfrist und Wirksamwerden

bisher in § 2 III und IV MHG geregelt

nun in eigener Vorschrift § 558 b geregelt:

### § 558 b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) *Soweit* der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete *mit Beginn* des dritten Kalendermonats nach dem *Zugang* des Erhöhungsverlangens.

(2) <sup>1</sup>*Soweit* der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum *Ablauf* des zweiten Kalendermonats nach dem *Zugang* des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. <sup>2</sup>Die Klage muss innerhalb von drei weiteren *Monaten* erhoben werden.

(3) <sup>1</sup>Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das *den Anforderungen des § 558 a nicht entspricht*, so *kann* es der Vermieter *im Rechtsstreit nachholen* oder *die Mängel* des Erhöhungsverlangens *beheben*. <sup>2</sup>Dem Mieter steht *auch* in diesem Fall die *Zustimmungsfrist* nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Erläuterungen:

1.

Es bleibt bei der Festlegung des **Wirksamkeitszeitpunktes** wie bisher in Form des Beginns des dritten **Kalendermonats** ab **Zugang** des Erhöhungsschreibens:

*Beispiel:*

*Zugang des Schreiben am 25.5.2002  
neue Miete ab 1.8.2002*

2.

Der Mieter hat nach wie vor eine **Überlegungsfrist** von **zwei Kalendermonaten**, gerechnet ab dem **Zugang** des Erhöhungsverlangens:

*Beispiel:*

*Zugang des Verlangens am 25.5.2002  
Überlegungsfrist bis zum 31.7.2002*

3.

Die **Klagefrist für den Vermieter** wurde von zwei auf **drei** Monate verlängert, gerechnet ab dem **Ende der Überlegungsfrist**:

*Beispiel:*

*Zugang des Verlangens am 25.5.2002  
Klage muss bis 31.10.2002 erhoben sein*

## Mieterhöhung zur Vergleichsmiete/ Behebung von Mängeln

4.

Weist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters *Mängel* auf, dann kann der Vermieter diese Mängel noch im Prozess beheben. Voraussetzung ist nur, dass ein – wenn auch formunwirksames – Mieterhöhungsverlangen überhaupt vorliegt.

*Wie bisher* kann der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen vollständig nachschieben.

*Neu* ist, dass der Vermieter nun auch *einzelne Mängel* noch im Prozess beheben kann. Er soll nach der Gesetzesbegründung z.B. die Begründung ergänzen können, eine fehlende Unterschrift vornehmen können oder das nicht beigelegte Gutachten eines Sachverständigen nachreichen können.

Der Gesetzgeber stellt dies in seiner Gesetzesbegründung als erhebliche Erleichterung für den Vermieter dar.

Dies darf jedoch bezweifelt werden.

Denn aus dem insoweit sehr *unklaren Wortlaut* des Gesetzes in § 558 b III dürfte zu schließen sein, dass auch bei der Heilung einzelner Mängel die Überlegungsfrist des Mieters *neu in Gang gesetzt wird*. Die Frist für den Mieter zur Überlegung dürfte erst ab Nachbesserung zu laufen beginnen.

Hierdurch ist für den Vermieter jedoch nichts gewonnen.

Denn der Vermieter konnte auch *schon bisher* noch im Prozess das *gesamte* Mieterhöhungsverlangen nachholen. Die Folge war auch hier, dass für den Mieter die volle Überlegungsfrist neu entstand. Die Erleichterung bezieht sich also auf die Erstellung der Form, nicht jedoch auf den Zeitpunkt, ab dem die neue Miete gefordert werden kann.

### Übergangsregelung:

Wenn die Mieterhöhungserklärung vor dem 1.9.2001 *zugegangen* ist, dann ist altes Recht anwendbar (Art. 229, § 3 I Nr. 2 EGBGB).

# Mieterhöhung nach Modernisierung

Mieterhöhung nach Durchführung der Modernisierung:

bisher in § 3 MHG geregelt

jetzt Neuregelung in § 559:

## § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den *Gebrauchswert* der Mietsache nachhaltig *erhöhen*, die *allgemeinen Wohnverhältnisse* auf Dauer *verbessern* oder *nachhaltige Einsparungen* von *Energie* oder *Wasser* bewirken (Modernisierung), oder hat er *andere* bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er *nicht zu vertreten* hat, so *kann* er die *jährliche* Miete um *elf vom Hundert* der für die Wohnung aufgewendeten Kosten *erhöhen*.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so *sind* die Kosten *angemessen* auf die *einzelnen* Wohnungen *aufzuteilen*.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Erläuterung:

1.

Die fehlende Ankündigung hindert die Mieterhöhung nicht prinzipiell. Bei diesem Grundsatz bleibt es. Es bleibt auch bei den zahlreichen Streitigkeiten zu diesem Thema. Allerdings ist hiermit in vielen Fällen eine zeitliche Verzögerung des Wirksamwerdens um weitere sechs Monate verbunden (s.u.).

2.

Weiterhin sind **11%** der Modernisierungskosten umlegbar, ohne Begrenzung auf die Amortisation. An der Problematik einer „modernisierenden Instandhaltung“ hat sich nichts geändert! Daher muss weiter auf **saubere Kostentrennung** und **Kostendarlegung** geachtet werden. Der **RE des KG Berlin vom 17.8.2000** (ZMR 2000, 760), wonach bei Einsparungen von **Heiz-Energie** eine **Wärmebedarfsberechnung** beizufügen sei, wurde **durch** den **BGH** zwischenzeitlich **aufgehoben** (BGH v. 10.4.2002, NZM 2002, 519).

3.

An der Struktur der einseitigen Mieterhöhung durch den Vermieter hat sich nichts geändert. Vielmehr hat sich in diesem Punkt sogar eine Klarstellung ergeben. Statt wie früher „... kann verlangen ...“ – was durchaus missverständlich war – heißt es **nun** „... kann **erhöhen** ...“.

4.

Im Gleichklang mit der Inhaltsvorschrift für das Ankündigungsschreiben ist nun auch bei der Mieterhöhungsvorschrift die enge Begrenzung auf die Einsparung von **Heiz-Energie** entfallen. Vielmehr sind auch hier jetzt **alle** Formen von **Energieeinsparung** gemeint.

## Mieterhöhung nach Modernisierung/ Zeitpunkt der Wirksamkeit

6.

Die Anrechnung von Drittmitteln auf den an sich umlegbaren Betrag von Modernisierungskosten erfolgt wie bisher. Hier ergibt sich keine sachliche Änderung. Wiederum wegen besserer Lesbarkeit ist dieser Regelungsbereich aber jetzt in einer eigenen Vorschrift niedergelegt worden.

Wirksamwerden der Mieterhöhung:

bisher in § 3 IV MHG geregelt

jetzt Neuregelung in § 559 b:

### § 559 b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) <sup>1</sup>Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. <sup>2</sup>Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der § 559 und § 559 a erläutert wird.

(2) <sup>1</sup>Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. <sup>2</sup>Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs.3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als zehn vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Erläuterung:

1.

Der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung verlängert sich in der Neuregelung um einen Monat. Der Mieter schuldet den erhöhten Betrag nun mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung (bisher: „zweiten Monats“).

*Beispiel:*

*Zugang der Mieterhöhungserklärung am 25.5.2002*

*Wirksamkeit der Erhöhung ab 1.8.2002*

2.

Wie bisher beträgt der Verzögerungszeitraum weitere sechs Monate.

## Mieterhöhung nach Modernisierung Drittmittelanrechnung

Die Behandlung von Mitteln, die der Vermieter zur Durchführung der Maßnahme durch Dritte (Fördergeber) erhält

war bisher in § 3 I MHG geregelt ...

Separate Neuregelung jetzt in § 559 a:

### § 559 a Anrechnung von Drittmitteln

(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) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. <sup>3</sup>Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. <sup>4</sup>Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) <sup>1</sup>Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. <sup>2</sup>Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(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.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**Anmerkung:**

Keine sachlichen Änderungen

**Übergangsregelung:**

Für Mieterhöhungserklärungen, die vor dem 1.9.2001 beim Mieter zugehen, gilt das bisherige Recht (Art. 229, § 3 I Nr. 2 EGBGB)

# Mieterhöhung durch Steigerung der Betriebskosten

bisher in § 4 MHG geregelt

jetzt Regelung in § 560:

## § 560 Veränderungen von Betriebskosten

(1) <sup>1</sup>Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, **Erhöhungen** der Betriebskosten durch Erklärung **in Textform** anteilig auf den Mieter umzulegen, **soweit** dies im Mietvertrag **vereinbart** ist. <sup>2</sup>Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der **Grund** für die Umlage **bezeichnet** und **erläutert** wird.

(2) <sup>1</sup>Der **Mieter schuldet** den auf ihn entfallenden Teil der Umlage **mit Beginn** des auf die **Erklärung** folgenden **übernächsten Monats**. <sup>2</sup>Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten **rückwirkend** erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, **höchstens** jedoch auf den **Beginn des der Erklärung vorausgehenden** Kalenderjahres zurück, **sofern** der Vermieter die Erklärung **innerhalb von drei Monaten** nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) <sup>1</sup>**Ermäßigen** sich die Betriebskosten, so **ist** eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend **herabzusetzen**. <sup>2</sup>Die Ermäßigung ist dem Mieter **unverzüglich** mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskosten **vorauszahlungen** vereinbart worden, so **kann jede Vertragspartei nach** einer **Abrechnung** durch Erklärung in **Textform** eine **Anpassung** auf eine **angemessene Höhe vornehmen**.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit** zu beachten.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## Erläuterung:

1.

Der Anwendungsbereich der Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (nach Absatz 1) erstreckt sich auf die Fallgruppe, in welcher neben der Netto-Miete eine **separate Umlage** der Betriebskosten in Form einer **Pauschale** vereinbart ist.

2.

Bei **Vorauszahlung und Abrechnung** besteht jetzt **einseitiges** Erhöhungs- bzw. Ermäßigungs**recht beider** Vertragsparteien (Absatz 4). Eventuell bestehende Meinungsverschiedenheiten müssen vor Gericht ausgetragen werden.

**Frage:** Ist der **Vermieter** zur Senkung „von selbst“ **verpflichtet**, wenn Mieter passiv bleibt? Nein! (so auch Stornel ZMR 2001, 940 ff.)

3.

Für den Fall der Vereinbarung einer **Brutto-Miete** verweist die Gesetzesbegründung den Vermieter auf den Weg der Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 (früher: § 2 MHG).

4.

Für das **Wirksamwerden** der Erhöhung kommt es nicht mehr auf den Zugang der Erklärung vor oder nach dem fünfzehnten eines Monats an. Einheitlich tritt die Fälligkeit jetzt mit **Beginn des übernächsten** Monats ein, der auf die Erklärung folgt.

5.

Das **Wirtschaftlichkeitsgebot** ist im Gesetz nun auch für den freifinanzierten Wohnungsbau ausdrücklich festgeschrieben (siehe § 24 II II.BV).

## Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhungen

bisher in § 9 MHG geregelt

jetzt in § 561 neu geregelt:

### § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) <sup>1</sup>Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 558 oder 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. <sup>2</sup>Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Erläuterung:

1.

Betrifft **nicht** die Mieterhöhung wegen Steigerung der **Betriebskosten** (§ 560).

2.

Der Zeitraum, der dem Mieter für die Abgabe der Kündigungserklärung bleibt, ist jetzt nicht mehr von der Art der Mieterhöhung abhängig. Vielmehr ist jetzt auch für die Mieterhöhung nach Modernisierung derselbe Zeitraum festgelegt. Die **Überlegensfrist** beträgt **mindestens zwei** Monate und **höchstens drei** Monate.

*Beispiel:*

*Zugang der Erhöhungserklärung am 25.5.2002*

*Überlegensfrist bis 31.7.2002*

3.

Die Kündigungsfrist beträgt einheitlich zwei Monate.

*Beispiel:*

*Zugang der Erhöhungserklärung am 25.5.2002*

*Überlegensfrist bis 31.7.2002*

*Ende des Mietverhältnisses am 30.9.2002*

*(str., ab spätesten oder fester Zeitpunkt)*

### Übergangsregelung:

Die **bisherige** Regelung des Sonderkündigungsrechts betrifft alle Kündigungserklärungen wegen vorangegangener Mieterhöhung, die noch **vor** dem **1.9.2001** beim Mieter zugegangen sind. **Ab** dem **1.9.2001** ist die Neuregelung anwendbar.

## Zeitmietvertrag

bisherige Regelung in:

§ 564 c I a.F. „einfacher“ Zeitmietvertrag, zzgl. § 565 a a.F., § 556 b a.F.

§ 564 c II a.F. „qualifizierter“ Zeitmietvertrag, zzgl. § 556 b a.F.

Neuregelung in § 575:

### § 575 Zeitmietvertrag

(1) <sup>1</sup>Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. <sup>2</sup>Andernfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) <sup>1</sup>Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm innen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. <sup>2</sup>Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

(3) <sup>1</sup>Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. <sup>2</sup>Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. <sup>3</sup>Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Erläuterung:

1.

Der „einfache“ Zeitmietvertrag, d.h. der Zeitmietvertrag mit Verlängerungsoption des Mieters, ist ersatzlos entfallen.

Hierzu wäre als Ersatz für den weggefallenen einfachen Zeitmietvertrag nur noch die Vereinbarung eines beidseitigen Kündigungsverzichtes denkbar. Diese Vereinbarung dürfte wegen des Abweichungsverbotes in § 573 c IV für den Mieter jedoch keine Bindung entfalten. Inwieweit ein Verzicht auf die Kündigung durch den Mieter überhaupt vereinbart werden kann, ist derzeit sehr umstritten. Eine Lösung zeichnet sich noch nicht ab. Es werden jedoch gewichtige Bedenken angemeldet.

## Zeitmietvertrag

2.

Der nach der gesetzlichen Neuregelung verbleibende Zeitmietvertrag ist seiner Natur nach ein „qualifizierter“ Zeitmietvertrag.

Das bedeutet, dass dieser Zeitmietvertrag im Regelfall – d.h. wenn seine Voraussetzungen eingehalten sind – auch tatsächlich zu einer Beendigung führt. Eine Option des Mieters zur Verlängerung gibt es dagegen nicht mehr.

3.

Die inhaltlichen Anforderungen an die Befristungsgründe entsprechen den bisherigen Fallgruppen. Hier hat sich keine Änderung ergeben. Die Aufzählung ist nach wie vor abschließend.

4.

In der Neuregelung ist zugunsten des Vermieters allerdings die **Beschränkung** des Zeitmietvertrages auf **fünf Jahre** ersatzlos **weggefallen**. Laut Gesetzesbegründung können Zeitmietverträge jetzt für jede beliebige Zeit abgeschlossen werden.

5.

Mietverhältnisse, die keinen Bestandsschutz genießen, sind von den einschränkenden Voraussetzungen des § 575 ausgenommen.

### Übergangsregelung:

Für Zeitmietverträge, die **vor dem 1.9.2001 geschlossen** worden sind, gilt die **alte** Rechtslage **unverändert** fort.

Auf solche Verträge ist der § 564 c a.F. mit allen zusammenhängenden Folgevorschriften auch weiterhin anwendbar (Art. 229, § 3 III EGBGB).

Das bedeutet:

Auf einen solchen Zeitmietvertrag sind auch die Vorschriften § 564 b a.F. (berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung), §§ 556 a – c a.F. (Sozialklausel, Sozialklausel bei Befristung, Wiederholte Anwendung der Sozialklausel) sowie § 565 a a.F. (Verlängerung) und § 570 a.F. (Versetzung des Mieters) anwendbar.

Für Zeitmietverträge, die **am 1.9.2001** oder **später** geschlossen werden, gilt das **neue** Recht.

# Zeitmietvertrag

Diskussionsstand:

1.  
Ersatz des weggefallenen einfachen Zeitmietvertrages  
durch Vertragsgestaltung?

vorgeschlagener Weg:

der vereinbarte Ausschluss des Rechts zur ordentlichen, fristgerechten Kündigung

auch ein *formularmäßiger* Ausschluss des Kündigungsrechts soll möglich sein, wenn der Vermieter dem Mieter die freie Wahl lässt zwischen einem unbefristeten und einem befristeten Vertrag; dies und das spezielle Interesse des Mieters an der „Befristung“ muss in der Vertragsurkunde dokumentiert sein

weiteres Argument:

bei Staffelmiete ist Kündigungsausschluss auch möglich ...

dagegen:

Umgehung des Willens des Gesetzgebers, den einfachen Zeitmietvertrag zu eliminieren; außerdem Verbot abweichender Regelung in § 573 c IV BGB

Fazit:

Streit derzeit noch unentschieden;  
noch keine veröffentlichten Gerichtsentscheidungen

2.  
beim qualifizierten Zeitmietvertrag – Auswechseln der Gründe?

*innerhalb* der einzelnen Fallgruppen, z.B. § 575 I 1 Nr.2 Wechsel *möglich*

*zwischen* den Fallgruppen § 575 I 1 Nr.1 –3 BGB *nicht!*  
(so Lit.-Ansichten; Gesetzgeber a.A.)

# Betriebskosten

Inzwischen: Neue Betriebskostenverordnung

jetzige Regelung in § 556:

## § 556 Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten

- (1) <sup>1</sup>Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs.2 des Wohnraumförderungsgesetzes trägt. <sup>2</sup>Bis zum Erlass der Verordnung nach § 19 Abs.2 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ist hinsichtlich der Betriebskosten nach Satz 1 § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung anzuwenden.
- (2) <sup>1</sup>Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. <sup>2</sup>Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.
- (3) <sup>1</sup>Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. <sup>2</sup>Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. <sup>3</sup>Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. <sup>4</sup>Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. <sup>5</sup>Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. <sup>6</sup>Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Erläuterung:

1.

Die 12-monatige Frist für die Abrechnung der Vorauszahlungen (§ 20 III NMV) ist jetzt **auch** auf den **freifinanzierten** Wohnraum ausgedehnt. Es handelt sich um eine strenge Ausschlussfrist! Nur wenn die Versäumung nicht zu vertreten ist, kann auch noch später abgerechnet werden.

Der Vermieter muss hierauf zukünftig **besonders Acht** geben!

2.

Auch der Mieter wird der strengen Frist von zwölf Monaten unterworfen.

3.

Noch nicht geklärt ist die Frage, wie eine vorherige vorbehaltlose Begleichung der geforderten Nachzahlung durch den Mieter zukünftig zu interpretieren ist. Da die Jahresfrist nur den äußersten zeitlichen Rahmen absteckt, spricht viel dafür, dass es bei den bisherigen Grundsätzen einer Anerkennung durch vorbehaltlose Zahlung bleibt.

# Betriebskosten

## Diskussionsstand:

1.

Welche **Anforderungen** werden **an die Abrechnung** gestellt, damit die Frist als eingehalten gelten kann?

**eine Ansicht** (z.B. Stornel, ZMR 2001, 937 ff.):

formelle und materielle Richtigkeit der BK-Abrechnung erforderlich

**andere Ansicht** (z.B. Langenberg, NZM 2001, 783):

nur die formelle Richtigkeit genügt

2.

Bezieht sich der **Ausschluss** der Nachforderung auch auf Ansprüche des Vermieters, die **vom Mieter nicht geleistete Vorauszahlungen** betreffen?

Nein! Der nicht vertragstreue Mieter ist nicht schutzwürdig ...  
(so zu Recht auch Stornel, ZMR 2001, 937 ff.)

**andere Ansicht:**

Wortlaut des Gesetzes und Zweck der Beschleunigung der Abrechnung

3.

Gibt es **Einwendungen**, die der Mieter trotz Ablaufs der Einwendungs-Frist dennoch vorbringen kann?

nach vielfach vertretener Ansicht: Ja!

Bsp.:

- es liegt nicht einmal eine formelle Abrechnung vor
- Kosten wurden umgelegt, die nicht umlegbar sind

## Betriebskosten

### § 556 a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

- (1) <sup>1</sup>Haben die Vertragsparteien ***nichts anderes vereinbart***, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem ***Anteil der Wohnfläche*** umzulegen. <sup>2</sup>***Betriebskosten***, die von einem ***erfassten Verbrauch*** oder einer ***erfassten Verursachung*** durch die Mieter ***abhängen, sind*** nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen ***Verbrauch*** oder der unterschiedlichen ***Verursachung Rechnung trägt***.
- (2) <sup>1</sup>Haben die Vertragsparteien ***etwas anderes vereinbart***, kann der Vermieter durch Erklärung in ***Textform*** bestimmen, dass die Betriebskosten ***zukünftig abweichend*** von der getroffenen Vereinbarung ganz ***oder*** teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem ***erfassten*** unterschiedlichen ***Verbrauch*** oder der ***erfassten*** unterschiedlichen ***Verursachung*** Rechnung trägt. <sup>2</sup>Die Erklärung ist nur ***vor*** Beginn eines ***Abrechnungszeitraumes*** zulässig. <sup>3</sup>Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Erläuterung:

1.  
Bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten wird nun der Abrechnung nach Verbrauch seitens des Gesetzgebers der Vorzug gegeben. ***Falls*** der Verbrauch ***erfasst wird***, soll der Vermieter nach der Gesetzesbegründung verpflichtet sein, verbrauchsabhängig abzurechnen („... sind ...“).
2.  
Nach der Gesetzesbegründung soll der Mieter ***aus*** dem ***Mietrecht*** jedoch ***keinen Anspruch*** auf den Einbau von Kaltwasseruhren haben. Dies soll laut Gesetzesbegründung Gegenstand der Landesbauordnungen sein.
3.  
Vermieter hat ein ***einseitiges Bestimmungsrecht***, dass verbrauchsabhängige Kosten zukünftig auch ***nach Verbrauch*** abgerechnet werden. Das Bestimmungsrecht ist jedoch nicht innerhalb der Abrechnungsperiode, sondern nur ***„vorher“*** ausübbar.
4.  
Das ***einseitige Bestimmungsrecht*** des ***Vermieters*** im Hinblick auf die ***Direktabrechnung*** zwischen Mieter und Versorger bei Wasser, Entwässerung und Müll (§ 4 V Nr.2 MHG) ist ersatzlos ***entfallen***.

# Betriebskosten

Übergangsregelungen:

## 1. Betriebskostenumlage in Form einer Pauschale

Sofern Erklärungen über Betriebskostenänderungen i.S.d. § 4 II – IV MHG vor dem 1.9.2001 zugegangen sind, gilt hierfür die bisherige Fassung des MHG Art. 229, § 3 I Nr.3 EGBGB).

## 2. Unmittelbare Abrechnung zwischen Mieter und Versorger

Sofern Erklärungen über die *direkte* Betriebskostenabrechnung zwischen dem Mieter und dem Versorger i.S.d. § 4 V 1 Nr.2 MHG vor dem 1.9.2001 zugegangen sind, gilt hierfür ebenfalls die konkrete Fassung des MHG (Art. 229, § 3 I Nr.4 EGBGB).

## 3. Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete (Bruttomiete)

Bei vereinbarter *Brutto-Miete* oder *Teil-Inklusivmiete* ist § 560 I, II, V, VI wegen einer Erhöhung der Betriebskosten dann analog anzuwenden, wenn das Mietverhältnis *am 1.9.2001 schon besteht* und ein *Erhöhungsvorbehalt* vereinbart ist; bei Ermäßigungen ist § 560 III analog anzuwenden (Art. 229, § 3 IV).

## 4. Vorauszahlungen über Betriebskosten

Die Verschärfung hinsichtlich der Abrechnung über die Vorauszahlungen sowie die Verschärfung hinsichtlich der Einwendungen seitens des Mieters nach dem neuen Recht (§ 556 III S 2 – 6) gilt nicht für *Abrechnungszeiträume*, die vor dem 1.9.2001 *beendet* waren (Art. 229, § 3 IX).

*Beispiel:*

*Abrechnungszeitraum Kalenderjahr  
Abrechnung für 2000 nach altem Recht  
Abrechnung 2001 nach neuem Recht*

*Beispiel:*

*Abrechnungszeitraum Juni-Mai  
Abrechnung für Juni 2000 – Mai 2001 nach altem Recht*

*Beispiel:*

*Abrechnungszeitraum September - August  
Abrechnung für September 2000 – August 2001 nach altem Recht*

Alle *später* festgelegten Abrechnungszeiträume (z.B. Oktober – September) müssen schon nach *neuem* Recht behandelt werden!

## Beendigung des Mietverhältnisses

- bei **befristeten** Mietverhältnissen:  
durch Zeitablauf
- bei **unbefristeten** Mietverhältnissen:  
durch Kündigung

### Ordentliche und Außerordentliche bzw. fristlose Kü

#### Ordentliche Kündigung durch Vermieter

- ⇒ bei Wohnraummietverträgen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 573 BGB)
  - **Eigenbedarf** des Vermieters (nur nat. Personen)
  - **Verhinderung** des Vermieters **an wirtschaftlicher Verwertung** des Grundstücks
  - nicht unerhebliche **schuldhafte Verletzung der Vertragspflichten** des Mieters

(Ausnahme:  
nicht erforderlich bei Wohnraum in 2- und 3-Familienhäusern)

- ⇒ Mieter kann sich gegen die **wirksame** Kündigung durch Bezugnahme auf **Sozialklausel** wehren!!! (§ 574 BGB)

**Voraussetzung:** Härte für Mieter, die **stärker** bewertet wird als das berechnete Interesse des Vermieters

Sozialklausel wirkt **nur** gegen die **ordentliche** Kündigung, **nicht** aber gegen die **außerordentliche** Kündigung aus **wichtigem** Grund (= „fristlose“ Kü)

- ⇒ falls keine besondere Härte vorliegt, wird Kündigung bei Beachtung der **Kündigungsfristen** wirksam

## Außerordentliche Kündigung

### 1.

fristlose Kündigung außerordentliche durch Vermieter Kündigung mit ge-

setzlich festgelegter Frist durch Vermieter

- |   |               |   |
|---|---------------|---|
| - Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543)                    | - (§ 57a ZVG) | - durch Erwerb in der Zwangsversteigerung               |
| - Zahlungsverzug des Mieters (§ 543, 569)                               | -             | durch Erwerb vom Insolvenzverwalter<br><br>(§ 111 InsO) |
| - erhebliche Pflichtverletzungen und Störungen des Hausfriedens (§ 569) | -             | bei Tod des Mieters (§ 563)                             |

### 2.

fristlose Kündigung durch Mieter außerordentliche Kündigung mit ge-

gesetzlich festgelegter Frist durch Mieter

- |   |   |  |
|---|---|--|
| - Mängel der Gebrauchsgewährung (§ 543)                                 | - | bei Versagung der Untermieterlaubnis (§ 540)   |
| - gesundheitsgefährdende Beschaffenheit der Mietsache (§ 569)           | - | bei Mieterhöhung (§ 561 BGB<br>§ 11 WoBindG)<br><br>- bei baulichen Maßnahmen des Vermieters (§ 554) |
| - erhebliche Pflichtverletzungen und Störungen des Hausfriedens (§ 569) | - | bei Tod des Mieters (§ 563)  |

## Abwicklung nach Beendigung des Mietverhältnisses

### ⇒ Mieterpflichten

- rechtzeitige Rückgabe der Mietsache und des Zubehörs (§ 546)
- Mängelbeseitigung
- Schönheitsreparaturen (falls vertraglich vereinbart)
- Entfernung von Einbauten und Einrichtungen

### ⇒ Vermieterpflichten

- Rückerstattung der Kautions (§ 812 BGB)
- Rückerstattung von Mietvorauszahlungen (§ 547)
- kein Rücknahmeverweigerungsrecht wegen Beschädigungen oder unterlassener Schönheitsreparaturen

### ⇒ falls der Mieter nicht freiwillig auszieht,

- Räumungsklage, Räumungsurteil, Räumungstitel, jedoch: **keine** Selbsthilfe

# Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für „Nicht-Wohnraum“

Für Grundstücke gelten im Detail:

## 1.

direkt die **Allgemeinen Vorschriften**, die für **alle** Mietverhältnisse gelten:

- Inhalt u. Hauptpflichten des Mietvertrages (§ 535)
- Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln (536)
- Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen Mangels (§ 536 a)
- Kenntnis des Mieters vom Mangel ( 536 b)
- Während der Mietzeit auftretende Mängel, Anzeige des Mangels (§ 536 c)
- Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen Mangels § 536 d)
- Entrichtung bei persönlicher Verhinderung des Mieters (§ 537)
- Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch (§ 538)
- Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht ( 539)
- Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540)
- Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch (§ 541)
- Ende des Mietverhältnisses (§ 542)
- Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543)
- Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544)
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545)
- Rückgabepflicht des Mieters (§ 546)
- Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe (§ 546 a)
- Erstattung von im voraus entrichteter Miete (§ 547)
- Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts (§ 548)

## 2.

über die **Verweisung** in § 578 I aus dem Mietrecht über Wohnraum:

- Form des Mietvertrags (§ 550)
- Vermieterpfandrecht-Umfang-Erlöschen-Selbsthilferecht- (§ 562 – § 562 d)
- Kauf bricht nicht Miete-Mietsicherheit-Vorausverfügung- .... (§ 566 – § 566 e)
- Belastung des Wohnraums durch den Vermieter ..... (§ 567 – 567b)
- Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts ..... (§ 570)

## 3.

direkt die Vorschriften aus dem **III. Abschnitt, §§ 578 ff.**, „über andere Sachen“:

- Verweisungsvorschrift (§ 578)
- (Schiffe)
- Fälligkeit der Miete (§ 579)
- Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters (§ 580)
- Kündigungsfristen (§ 580 a)

## Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für „Nicht-Wohnraum“

Für Räume, die keine Wohnräume sind, gelten im Detail:

### 1.

direkt die **Allgemeinen Vorschriften**, die für **alle** Mietverhältnisse gelten:

- Inhalt u. Hauptpflichten des Mietvertrages (§ 535)
- Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln (536)
- Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen Mangels (§ 536 a)
- Kenntnis des Mieters vom Mangel ( 536 b)
- Während der Mietzeit auftretende Mängel, Anzeige des Mangels (§ 536 c)
- Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen Mangels § 536 d)
- Entrichtung bei persönlicher Verhinderung des Mieters (§ 537)
- Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch (§ 538)
- Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht ( 539)
- Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540)
- Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch (§ 541)
- Ende des Mietverhältnisses (§ 542)
- Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543)
- Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544)
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545)
- Rückgabepflicht des Mieters (§ 546)
- Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe (§ 546 a)
- Erstattung von im voraus entrichteter Miete (§ 547)
- Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts (§ 548)

### 2.

über die **Verweisung** in § 578 II die in § 578 I genannten Vorschriften aus dem Mietrecht über Wohnraum:

- Form des Mietvertrags (§ 550)
- Vermieterpfandrecht-Umfang-Erlöschen-Selbsthilferecht-..... (§ 562 – § 562 d)
- Kauf bricht nicht Miete-Mietsicherheit-Vorausverfügung- .... (§ 566 – § 566 e)
- Belastung des Wohnraums durch den Vermieter ..... (§ 567 – 567b)
- Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts ..... (§ 570)

### 3.

die in § 578 II selbst **aufgezählten** Vorschriften aus dem Mietrecht über Wohnraum:

- Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters (§ 552 I)
- Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 554 I – IV)
- Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wegen *Störung des Hausfriedens* (§ 569 II)

und **wenn** der Raum zum **Aufenthalt von Menschen** „bestimmt ist“:

- Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund wegen *erheblicher Gesundheitsgefährdung* (§ 569 I)

## Neuordnung – Übersicht zum Mietrecht für „Nicht-Wohnraum“

... und (weiter für Räume, die keine Wohnräume sind):

4.

direkt die Vorschriften aus dem III. Abschnitt, §§ 578 ff., „über andere Sachen“:

- Verweisungsvorschrift (§ 578)
- (Schiffe)
- Fälligkeit der Miete (§ 579), aber nur in der *Verweisung auf § 556 b*:  
Fälligkeit *am Beginn* des Monats (wie bei Wohnraum; anders bei Grundstücken!)
- Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters (§ 580)
- Kündigungsfristen (§ 580 a)

Für Mietverhältnisse über **andere Sachen** (z.B. bewegliche) gelten im Detail:

1.

direkt die **Allgemeinen Vorschriften**, die für **alle** Mietverhältnisse gelten:

- Inhalt u. Hauptpflichten des Mietvertrages (§ 535)
- Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln (536)
- Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen Mangels (§ 536 a)
- Kenntnis des Mieters vom Mangel ( 536 b)
- Während der Mietzeit auftretende Mängel, Anzeige des Mangels (§ 536 c)
- Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen Mangels § 536 d)
- Entrichtung bei persönlicher Verhinderung des Mieters (§ 537)
- Abnutzung durch vertragsmäßigen Gebrauch (§ 538)
- Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht ( 539)
- Gebrauchsüberlassung an Dritte (§ 540)
- Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch (§ 541)
- Ende des Mietverhältnisses (§ 542)
- Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543)
- Vertrag über mehr als dreißig Jahre (§ 544)
- Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545)
- Rückgabepflicht des Mieters (§ 546)
- Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe (§ 546 a)
- Erstattung von im voraus entrichteter Miete (§ 547)
- Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts (§ 548)

2.

direkt die Vorschriften aus dem III. Abschnitt, §§ 578 ff., „über andere Sachen“:

- Verweisungsvorschrift (§ 578) bei beweglichen Sachen nicht relevant
- (Schiffe)
- Fälligkeit der Miete (§ 579 I: Fälligkeit *am Ende* des Monats)
- Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters (§ 580)
- Kündigungsfristen (§ 580 a III)