

Mandantenrundsreiben vom 28.06.2001

Sehr geehrte Mandanten,

in diesem Quartal möchten wir Sie, nicht wie sonst über aktuelle Rechtsprechung im Bereich des Mietrechts und Wohnungseigentumsrechts informieren, sondern über das neue Mietrecht, daß ab 01.09.2001 in Deutschland gilt.

Wie Sie der Presse entnommen haben werden, ist nach jahrzehntelanger Diskussion durch den Bundestag das Mietrechtsreformgesetz verabschiedet worden. Dadurch wurde das Mietrecht in Deutschland völlig neu geregelt.

Die Reform geht auf ein Ersuchen des Deutschen Bundestages an die damalige Bundesregierung aus dem Jahre **1974** zurück.

Nach knapp 30 Jahren Diskussion und Beratungen tritt zum 01.09.2001 das neue Gesetz in Kraft.

Das Gesetz beinhaltet in folgenden Bereichen wichtige Änderungen:

Zunächst einmal ist der Aufbau des Gesetzes geändert.

Während das Gesetz bisher für sämtliche Mietverhältnisse gleichermaßen galt, unterscheidet das Gesetz nunmehr allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse und sodann Vorschriften für besondere Mietverhältnisse sowie ähnliche Verträge.

Das Gesetz beginnt daher mit allgemeinen Vorschriften für Mietverhältnisse, regelt sodann die Mietverhältnisse über Wohnraum, dann die Mietverhältnisse über andere Sachen (zum Beispiel Schiffe), sodann den Pachtvertrag und schließlich noch den Landpachtvertrag.

Das Mietrecht des BGB schließt nunmehr auch solche Vorschriften ein, die früher außerhalb des BGB, zum Beispiel im Miethöhegesetz, geregelt waren.

Im einzelnen sind folgende Regelungen bemerkenswert:

Während früher nach der gesetzlichen Regelung die Miete im Nachhinein zu entrichten war, ist der Mietzins nunmehr im Voraus zu entrichten. Durch diese Änderung greift der Gesetzgeber die rechtliche Wirklichkeit auf, weil sich in den meisten Mietverträgen eine entsprechende Regelung befand, nachdem der Mieter die Miete im voraus zu entrichten hatte.

Eine weitere Änderung findet sich im Bereich der Nebenkosten. Über diese ist nunmehr innerhalb einer Frist von einem Jahr abzurechnen. Der Mieter hat seine Einwendungen ebenfalls innerhalb einer Frist von einem Jahr geltend zu machen.

Die Nebenkosten unterliegen dem sogenannten Wirtschaftlichkeitsprinzip. Das heißt, daß der Vermieter sich womöglich um eine preiswerte Variante zu bemühen hat.

Er verweist darauf, daß eine bestimmte Firma stets zuverlässig gearbeitet habe, entbindet den Vermieter nicht von seiner Pflicht, sich um Vergleichsangebote zu bemühen.

Eine weitere Änderung befindet sich im Bereich der Mieterhöhung.

Dort ist die Anzahl der Begründungsmittel um 2 Mittel erhöht worden, nämlich um das Mittel des qualifizierten Mietspiegels und das Mittel der Mietdatenbank, auf die sich der Vermieter zum Nachweis der Berechtigung seiner Mieterhöhungsforderung künftig beziehen kann.

Eine weitere wichtige Änderung ist die Herabsetzung der Kappungsgrenze von bisher 30 % auf 20 %.

Weiterhin wurde die Klagefrist auf 3 Monate verlängert.

Die Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen greift nunmehr auch bei Stromeinsparmaßnahmen. Zu einer umfassenden Regelung für die Einführung ökologischer Maßnahmen konnte sich der Gesetzgeber allerdings nicht durchringen.

Der Wirkungszeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung wurde um einen Monat verlängert.

Die Möglichkeit, eine Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerung durchzuführen, ist abgeschafft.

Die gesetzlichen Regelungen zur Mieterhöhung sind, wie bereits oben angedeutet, in das BGB aufgenommen worden, das Miethöhegesetz gibt es ab 01.09.2001 nicht mehr.

Bezüglich der Modernisierung der Wohnung wurden die formalen Anforderungen an die Ankündigungen herabgesetzt.

Die Duldungspflicht des Mieters erstreckt sich nunmehr auch auf Stromsparmaßnahmen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, daß bei einer Abwägung auch die Interessen sonstiger Haushaltsangehöriger einbezogen werden müssen,

Dies ist ein Ausfluß der Aufnahme sogenannter Lebenspartnerschaften und naher Angehöriger (ohne Trauschein).

Eine weitere Änderung hat sich bei der Regelung der Miethöhe für die Zukunft ergeben.

Staffelmieten können nunmehr auch für eine Laufzeit von mehr als 10 Jahren vereinbart werden.

Dies gilt auch für Indexmieten.

Hinweisen möchten wir in diesem Zusammenhang darauf, daß der Genehmigungsvorbehalt für den Index ohnehin bereits weggefallen ist.

Bezüglich der Betriebskosten ist abgesehen von den oben bereits angesprochenen Änderungen noch auf die Abschaffung von Mieterhöhungen bei Brutto- und Teilinklusionmieten zu verweisen, die früher wegen Betriebskostensteigerung möglich war.

Wichtig ist auch noch, daß das Gesetz als Abrechnungsschlüssel grundsätzlich die Wohnfläche ansieht.

Die letztgenannte Regelung ist allerdings dispositiv.

Weitere Änderungen sind dann noch im Bereich der Kündigung festzustellen. Hier ist eine Splittung der Kündigungsfristen durchgeführt worden, d.h. für Mieter und Vermieter gelten bei längerer Dauer des Mietverhältnisse unterschiedliche Kündigungsfristen. So gelten für den Mieter immer 3 Monate. Damit will der Gesetzgeber dem Mobilitätsinteresse des Mieters auch bei Arbeitsplatzwechsel Rechnung tragen.

Die Kündigungsfristen für den Vermieter verlängern sich schließlich auf längstens noch bis zu 9 Monaten.

Eine Kündigung wurde dann für beide Seiten aus wichtigen Gründen neu eingeführt. Dabei wurde festgestellt, daß bei einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund immer die Unzumutbarkeit für die kündigende Partei, am Mietverhältnis festzuhalten, vorliegen muß.

Sodann wurden die Kündigungsgründe im wesentlichen übernommen.

Insbesondere die Möglichkeit, wegen 2-monatiger Nichtzahlung der Miete oder Nichtzahlung der Miete in Höhe eines Betrages, der 2 Monatsmieten entspricht, blieb bestehen.

Die Heilungsmöglichkeit wurde allerdings um einen Monat verlängert.

Weiterhin wurde nun, wie in der Öffentlichkeit auch umfangreich diskutiert worden ist, das Recht der sogenannten Lebenspartner gestärkt, bei Tod eines Partners in den Vertrag aufgenommen zu werden, bzw.

Hier besteht allerdings insoweit eine Unwägbarkeit, als gegen das Lebenspartnerschaftsgesetz, das diesen Regelungen zugrundeliegt, Verfassungsbeschwerde unter anderem auch durch den Freistaat Bayern und den Freistaat Sachsen eingereicht wurde, so daß abzuwarten steht, ob die Regelungen überhaupt wirksam sein können.

Weiterhin wurden Änderungen im Bereich des Zeitmietvertrages eingeführt. Ein einfacher, d.h. nicht mit Befristungsgrund versehener Zeitmietvertrag ist nicht länger zulässig.

Eine Befristung bedarf daher immer eines rechtlichen Grundes.

Dieser ist im Vertrag anzugeben.

Dagegen kann der sogenannte qualifizierte Zeitmietvertrag auch über 5 Jahre abgeschlossen werden.

Ein weiterer wichtiger Grund ist im Prozeßrecht festzustellen:

Es gibt nunmehr auch die Möglichkeit, die Verjährung der Geltendmachung von Beschädigungen an der Mietsache dadurch zu unterbrechen, daß ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird.

Diese Regelung entspricht der bisherigen Regelung im Werkvertragsrecht.

Sie erscheint deshalb sinnvoll, weil bislang oftmals eine kostenintensive Begutachtung der beschädigten Wohnung vor Durchführung eines streitigen Verfahrens gegeben war, weil ansonsten die Mängel nicht genau benannt werden können.

Dies ist nunmehr an leichtere Erfordernisse gebunden.

Schließlich ist noch auf einen Punkt hinzuweisen, der den Bereich der Kündigung zuzuordnen ist.

Eine außerordentliche Kündigung ist nunmehr jedenfalls zu begründen. Die Gründe sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

Schließlich ist noch eine weitere gesetzliche Form in den Regelungskatalog aufgenommen worden, nämlich die sogenannte Textform. Diese soll im allgemeinen Teil des BGB geregelt werden.

Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der elektronischen Datenverarbeitung werden dabei Erleichterungen geschaffen.

Für die neuen Bundesländer ist mit Bedauern festzustellen, daß eine Kündigung wegen mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit des Wohnraums nun doch nicht möglich ist, da die Altersübergangsregelung verlängert worden ist. Der Gesetzgeber konnte sich entgegen anderen Empfehlungen nicht dazu durchringen, die Möglichkeit der Kündigung nunmehr auch in den neuen Bundesländern einzuführen.

Zu Ihrer Information fügen wir eine Synopse über die neuen gesetzlichen Regelungen des Mietrechts an.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt selbstverständlich gern zur Verfügung.