

Seminar: Einführung in das Mietrecht

Skript

Die folgenden Ausführungen unterliegen dem Urheberrecht. © Andreas Reschke. Sämtliche Rechte vorbehalten.

A.: Das neue Mietrecht

I.: Gesetzssystematik

Seit Mitte der 50iger Jahre des 20. Jahrhunderts war das ursprünglich in relativ klarer Form im BGB enthaltene Mietrecht durch insbesondere dem Sozialbindungsgedanken verhaftete Mietrechtsänderungen verändert worden.

Hinzu kamen Regelungen in Mietnebensetzen, wie zum Beispiel dem Miethöhegesetz.

Insgesamt führte diese Situation dazu, daß sich das Mietrecht dem Laien nicht mehr erschloß.

Bereits 1974 beschloß der Bundestag daraufhin, das Mietrecht zu novellieren und zu vereinheitlichen.

Dazu wurde dann allerdings 20 Jahre später, nämlich im Jahre 1994 eine Kommission des Deutschen Bundestages eingesetzt.

Die Expertenkommission lieferte dann entsprechende Entwürfe, die in dieser Legislaturperiode Gesetz geworden sind, so daß zum 01.09.2001 ein neues Mietrecht in Deutschland in Kraft getreten ist.

Das neue Mietrecht enthält Regelungen zum Mietvertrag und Pachtvertrag.

Es ist geregelt im 3. Titel des Schuldrechts des bürgerlichen Gesetzbuches und beginnt mit allgemeinen Vorschriften für Mietverhältnisse (§§ 535 bis 548 BGB).

Dann kommt ein Teil mit Sonderregelungen für Mietverhältnisse über Wohnraum (§§ 549 bis 577 a BGB).

Die Regelungen über Wohnraummiete beginnen mit allgemeinen Vorschriften, nämlich Vereinbarungen über die Miete (§§ 556 bis 557 b BGB) Regelungen über die Miethöhe (§ 557 bis 561 BGB), das Pfandrecht des Vermieters, den Wechsel der Vertragsparteien sowie Beendigung des Mietverhältnisses. Beim letzten Punkt unterscheidet man wiederum allgemeine Vorschriften, Regelungen zum Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und Regelungen für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit sowie Regelungen für Werkwohnungen.

Abschließend enthält das Gesetz noch Besonderheiten für die Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Eigentums Wohnungen.

Unter III. sind Mietverhältnisse über andere Sachen geregelt, nämlich insbesondere auch die Gewerberaummiete.

Abschließend finden sich noch Regelungen zum Pacht- und zum Landpachtvertrag.

Damit sind nunmehr die wesentlichen Regelungen über das Mietrecht im BGB geregelt, so daß die verwirrende Struktur von Nebengesetzen weitestgehend beendet ist.

Die folgende Darstellung orientiert sich im wesentlichen an den wichtigsten Fallgruppen, die zur Regelung des Mietverhältnisses normiert sind.

II.: Einzelne Fallgruppen:

1.: Mietvertrag:

Die Regelung für den Mietvertrag befindet sich im § 535 BGB.

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, diese in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen, während der Mieter verpflichtet ist, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Ein Mietvertrag kommt zustande durch 2 einander entsprechende, mit Bezug aufeinander abgegebene Willenserklärungen, nämlich Angebot und Annahme.

Wichtig ist hierbei, daß der Mietvertrag die Hauptbestandteile des Vertragstyps beinhalten muß.

2.: Die Miete:

Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, daß das Gesetz die altertümlich klingende Bezeichnung "Mietzins" aufgegeben hat und als Entgelt für die Überlassung der Mietsache nunmehr die "Miete" ansieht.

a.: Struktur:

Die Miete kann in verschiedener Weise strukturiert werden.

aa.: Bruttoinklusivmiete:

Zunächst einmal sei hier die Bruttoinklusivmiete genannt. Bei der Bruttoinklusivmiete sind sämtliche Kosten der Überlassung der Mietsache und des Gebrauchs der Mietsache in der Miete enthalten.

Der Mieter zahlt einen Bruttobetrag, mit dem nicht nur das Entgelt für die Überlassung der Mietsache entrichtet ist, sondern darüber hinaus auch sämtliche Nebenkosten und Kosten der Rückgabe der Mietsache entgolten sind.

Als Beispiel sei hier die Anmietung eines Hotelzimmers genannt.

bb.: Nettomiete:

Alternativ dazu kann eine Nettomiete mit Nebenkostenvorauszahlung oder Pauschale vereinbart werden. Als Nettomiete wird ein sogenannter Nettokaltmietzins vereinbart, d.h. ein Mietzins, der nur die Überlassung der Mietsache abgelten soll. Darüber hinaus gehende mit der Nutzung der

Mietsache verbundene Kosten wie etwa Nebenkosten oder Heizkosten werden separat abgegolten, wozu ebenfalls verschiedene Möglichkeiten bestehen.

cc.: Teilinklusivmiete:

Schließlich ist noch die Möglichkeit einer Teilinklusivmiete gegeben, wobei ein Teil der Nebenkosten bereits mit Entrichtung der Miete abgegolten ist und über einen anderen Teil eine separate Entgeltung stattzufinden hat, was separat zu vereinbaren ist. Das Gesetz unterscheidet strukturell zwischen Grundmiete und Betriebskosten.

Die Regelungen hierzu finden sich in den §§ 556 ff. BGB.

Das Gesetz benutzt den Begriff Betriebskosten in einer umfassenden Weise und stellt dazu klar, daß Betriebskosten solche Kosten im Sinne des § 27 der 2. Berechnungsverordnung sind.

b.: Nebenkosten

Bislang wurde in diesem Zusammenhang von "Nebenkosten" gesprochen.

Nach der neuen gesetzlichen Regelung dürfte sich hierzu vielleicht der Begriff Betriebskosten im weiteren Sinne anbieten.

Dies umfaßt alle Betriebskosten wie oben dargestellt.

Zu unterscheiden sind in der Praxis aber aus abrechnungstechnischen Gründen aber nach wie vor Betriebskosten im engeren Sinne und Heizkosten.

Die Abrechnung bei der vereinbarten Zahlung von Nebenkosten sollte auf der Grundlage einer Vorauszahlung erfolgen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, daß die Begriffe "Vorauszahlungen" und "Pauschale" durchaus unterschiedlichen Inhalt haben und nicht synonym verwendet werden dürfen.

Bei einer Pauschale sind sämtliche Kosten, ohne daß es einer weiteren Abrechnung bedarf, abgegolten.

Zur Erhöhung einer Pauschale bietet das Gesetz ausdrückliche Regelungen, die knappe Reaktionsfristen und eine strenge Begründungspflicht beinhalten.

Bei Vorauszahlungen ist am Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen.

Sodann haben nunmehr beide Parteien einen Anspruch darauf, daß die zukünftigen Vorauszahlungen dem Ergebnis der bisherigen Vorauszahlungen angepaßt werden, d.h. bei Nachzahlung des Mieters kann die zukünftige Vorauszahlung nach oben angepaßt werden und bei Guthaben des Mieters nach unten.

c.: Fälligkeit:

Die Fälligkeit der Miete ist in § 556 b BGB geregelt.

Diese Regelung trägt der heutigen Gesetzeswirklichkeit Rechnung, daß nämlich tatsächlich in fast allen Wohnungsmietverträgen die Fälligkeit zum 3. Werktag eines Monats vereinbart ist.

Die Regelung gilt sowohl für die Grundmiete, als auch für die Betriebskosten.

Das Gesetz läßt Ausnahmen hiervon zu.

d.: Abrechnung:

Über die Betriebskosten ist gem. § 556 und gem. § 556 a BGB abzurechnen.

Die Abrechnung hat jährlich zu erfolgen.

Das Gesetz hat hierbei den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, der bislang nur richterrechtlich normiert war, eingefügt.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung grundsätzlich ausgeschlossen.

Hat der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung, hat er sie ebenfalls in einem Zeitraum von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach ist er mit seinen Einwendungen ausgeschlossen.

Wichtig ist, daß die hier dargestellten Fristen, die nunmehr gesetzlich geregelt sind, eingehalten werden.

Sieht der Vertrag nichts anderes vor, gilt als Abrechnungsmaßstab grundsätzlich die Quadratmeterzahl bezogen auf die Wohnfläche. Dies ist besonders wichtig, weil die bislang gängige Übung hierbei Nutz- und Wohnfläche einzubeziehen, nunmehr gesetzlich nicht mehr zulässig ist.

3.: Mietsicherheit:

Die Regelung für die Mietsicherheit findet sich in § 551 BGB.

Danach kann eine Kautions i.H.v. des dreifachen des monatlichen Nettokaltmietzinses gefordert werden.

Der Mieter hat das Recht, die Sicherheit in bis zu 3 gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten.

Die Teilzahlungen sind jeweils mit Beginn des Mietverhältnisses fällig.

D.h., daß die Übergabe der Mietsache nicht von der Leistung einer Kautions abhängig gemacht werden kann.

Die Kautions ist grundsätzlich verzinslich anzulegen.

Es bleibt den Parteien aber auch unbenommen, eine andere als die verzinsliche Anlage auf einem Sparbuch zu wählen.

Beide Parteien tragen ein gemeinsames Risiko der Verringerung der Mietsicherheit.

Nach wie vor gibt es auch die Möglichkeit, andere Sicherheiten (Bankbürgschaft) zu stellen.

4.: Mieterhöhung:

Das Gesetz sieht nach wie vor die Möglichkeit einer Mieterhöhung vor, die bislang auch schon wirtschaftlich wichtig waren.

Weggefallen ist in diesem Zusammenhang die Mieterhöhung wegen Erhöhung der Kapitalkosten.

Diese hat allerdings auch praktisch kaum Relevanz entfaltet.

Regelungen zur Miethöhe finden sich in den §§ 557 ff. BGB.

a.: Fallgruppen:

Das Gesetz unterscheidet in den folgenden Paragraphen zwei Fallgruppen, nämlich die Staffelmiete (§ 557 a BGB) und die Indexmiete (§ 557 b BGB).

Bei diesen beiden Mietformen hat es Lockerungen gegeben. So ist beispielsweise die Vorschrift, daß eine Staffelmietvereinbarung nur bis zum Ablauf von 10 Jahren möglich sei, weggefallen.

Die Indexmiete ist insoweit interessanter geworden, als die früher einmal geregelten Genehmigungspflichten bezüglich des Indexes weggefallen sind.

Als Index wird nunmehr einheitlich auf den vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland abgestellt.

Die Diskussionen, welcher Indexmaßstab anzuwenden ist, sind damit erledigt.

Eine weitere Möglichkeit zur Erhöhung der Miete ist die Miete nach dem Vergleichsmietensystem und schließlich noch die Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung.

b.: Formalitäten:

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann nach wie vor schriftlich verlangt werden. Daneben sind aber auch nunmehr neue Formen, wie die Textform und die elektronische Form zugelassen worden.

c.: Erhöhungsverlangen:

Nach wie vor ist Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem an ein Erhöhungsverlangen gebunden.

Dieses kann, wie oben dargelegt, in verschiedener Form durchgeführt werden.

Eine Regelung befindet sich unter den §§ 558 ff. BGB.

Die Mieterhöhung sollte zunächst einmal die Wohnung beschreiben.

Sodann sollten die einschlägigen Begründungsmittel benannt werden.

Der Kanon der einschlägigen Begründungsmittel ist durch den Gesetzgeber erweitert worden.

Nach wie vor ist es möglich, auf einen Mietspiegel, ein Sachverständigengutachten, oder auf 3 Vergleichswohnungen (die auch dem Eigentümer gehören und im selben Haus liegen können) abzustellen. Darüber hinaus gibt es nunmehr als Mittel den qualifizierten Mietspiegel.

Hinzuweisen ist darauf, daß gem. § 558 d BGB sofern ein qualifizierter Mietspiegel in der Gemeinde vorhanden ist, der Mietzins im Erhöhungsverlangen anzugeben ist, der im qualifizierten Mietspiegel normiert ist.

Es ist also neben den o.g. Begründungsmitteln immer auch auf den qualifizierten Mietspiegel zu verweisen.

Hintergrund ist, daß der Gesetzgeber den qualifizierten Mietspiegel als wesentliches Erhöhungsmedium durchführen will.

Schließlich ist noch eine sogenannte Mietdatenbank als qualifiziertes Mieterhöhungsbeurteilungsmittel zu geben.

Die Mieterhöhung wegen Modernisierung ist geregelt im § 559 BGB.

Eine Modernisierung ist nunmehr auch dann möglich, wenn ökologische Maßnahmen zur allgemeinen Einsparung von Ressourcen durchgeführt werden.

Als Kappungsgrenze ist insoweit 11 % erhalten geblieben.

Die Kappungsgrenze wegen der übrigen Mieterhöhung wurde von 30 auf 20 % gesenkt. Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung sind Fremdmittel anzurechnen.

Die Erklärung hat in der sogenannten Textform zu erfolgen.

Sofern das Erhöhungsverlangen Begründungsmängel enthält, ansonsten aber den formellen Anforderungen entspricht, gibt es Möglichkeiten, diese nachträglich zu heilen.

5.: Zustand der Mietsache

Nach wie vor geht das Gesetz davon aus, daß der Vermieter die Mietsache in einem zu dem von den Parteien vorausgesetzten Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

Dieser Zustand muß bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorliegen.

Die Regelung ist allerdings dispositiv, so daß, wie bisher auch schon, zu lasten des Mieters davon abgewichen werden kann.

Insbesondere die Erhaltungspflichten während der Dauer des Mietverhältnisses können dem Mieter übertragen werden.

Insoweit dürfte die bisherige Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen, allgemeinen Geschäftsbedingungen und Fristen ihre Gültigkeit bewahrt haben.

Wichtig ist eine Regelung, in welchem Zustand die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgegeben wird.

Dies umfaßt insbesondere Regelungen darüber, welche Schönheitsreparaturen bei Rückgabe der Mieter durchzuführen hat, welche Einrichtungen er wegnehmen darf usw.

Allerdings sind auch insoweit keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

6.: Parteiwechsel:

Wesentliche Änderungen hat das Gesetz allerdings im Bereich des Parteiwechsels, insbesondere beim Tod eines Mieters erfahren.

Der Kanon der Eintrittsberechtigten ist hier nämlich wesentlich erweitert worden. Gem. § 563 BGB ist zunächst einmal der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, nach dem Tode des Mieters berechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten.

Dasselbe gilt nunmehr auch für den Lebenspartner, wobei diese Regelungen nicht nur den in gesetzlicher Lebenspartnerschaft lebenden Lebenspartner umfaßt, sondern, wie die weiteren Regelungen zeigen, weitergefaßt ist, nämlich auch solche Personen mit einbezieht, die mit dem Mieter in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben.

Dies gilt unabhängig von einer geschlechtlichen Ausrichtung, also auch für den Fall, daß sich beispielsweise Geschwister im Alter zur Führung eines gemeinsamen Haushalts zusammenschließen.

Das Gesetz regelt hierbei eine Rangfolge der Eintrittsmöglichkeit, wonach zunächst einmal der Ehegatte eintrittsberechtigt ist. Leben in dem gemeinsamen Haushalt auch Kinder, treten diese nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Neben den Kindern darf auch der Lebenspartner (im förmlichen Sinne) in den Mietvertrag eintreten.

Andere Familienangehörige treten nur dann ein, wenn der Ehegatte oder Lebenspartner nicht eintreten.

Gem. § 563 IV BGB, kann der Vermieter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person des Eintretenden, die außerordentliche fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses erklären.

7.: Beendigung des Mietverhältnisses

Eine Beendigung des Mietverhältnisses ist in der Regel nach wie vor durch Kündigung zu bewirken.

Dabei ist zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen fristgemäßen und der außerordentlichen fristlosen Kündigung zu unterscheiden.

a.: ordentliche Kündigung

aa.: des Mieters:

Der Mieter hat die Kündigung in Textform zu erklären und dabei eine Frist von 3 Monaten zu beachten.

bb.: des Vermieters:

Der Vermieter kann ordentlich nur dann kündigen, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt, der ihn zur Kündigung berechtigt.

Dieser Kündigungsgrund ist in der Kündigung anzugeben.

Die Kündigungsfristen des Vermieters richten sich nach der Dauer des Mietverhältnisses, beginnend mit 3 Monaten und erhöhen sich bis auf 9 Monate nach Ablauf von 8 Jahren.

Die Asymmetrie zwischen den Kündigungsfristen des Mieter und des Vermieters ist im Vorfeld der Gesetzesnovelle stark diskutiert worden, begegnet aber nach überwiegender Auffassung keinen verfassungsrechtlichen Bedenken, sondern ist im wesentlichen der Tatsache geschuldet, daß es für den Vermieter ausreichen muß, die Wohnung innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses neu zu vermieten, während der Mieter durch lange Kündigungsfristen in der heute erforderlichen Flexibilität, die ihm insbesondere der Arbeitsmarkt abverlangt, gehindert ist.

Die Regelungen über die Kündigung finden sich in den §§ 568 ff.

Wichtig ist für den Vermieter noch, daß er den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach §§ 574 ff. hinzuweisen hat.

Das Gesetz nimmt im § 573 BGB an, daß der Vermieter nur kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Ein solches Interesse ist die Mieterhöhung nicht.

Ein berechtigtes Interesse liegt vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt oder der Vermieter Eigenbedarf an den Räumen oder (nur in den alten Bundesländern) der Vermieter durch die Fortsetzung seines Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist.

Seine Kündigungsgründe hat der Vermieter im Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden im Anschluß nur berücksichtigt, wenn sie nachträglich entstanden sind.

Die bislang schon gegebenen Ausnahmen, wie bei Wohnen in einem selbstbewohnten Gebäude oder studentischem Wohnraum sind nach wie vor aufrechterhalten.

Die Kündigungsfristen sind in § 573 c geregelt.

b.: außerordentliche Kündigung

Ein Mietverhältnis kann außerordentlich mit gesetzlicher Kündigung und fristlos gekündigt werden.

Abhängig ist dies von jeweiligen Kündigungsgründen.

Die entsprechenden Regelungen finden sich in den §§ 573 d BGB.

Wichtig ist, daß eine Kündigung aus wichtigem Grund eingeführt worden ist.

Ist dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Störungen, die durch den Mieter hervorgerufen wurden, nicht mehr zumutbar, kann er außerordentlich fristgemäß kündigen, ohne daß es auf ein Verschulden des Mieters ankommt.

c.: Kündigungsfristen

Hinzuweisen ist nochmals darauf, daß die Kündigungsfrist für den Mieter immer 3 Monate beträgt, die Kündigungsfristen für den Vermieter sich auf bis zu 9 Monate verlängern, nämlich je nachdem, wie lange das Mietverhältnis gedauert hat.

d.: Befristung, insbesondere Zeitmietvertrag und Befristungsgründe

Der bisher vorhandene einfache Zeitmietvertrag ("einfach" deshalb, weil er nicht mit Befristungsgründen versehen war) ist abgeschafft.

Zulässig ist nunmehr nur noch der qualifizierte Zeitmietvertrag, d.h. ein solcher Mietvertrag, in dem Qualifizierungsgründe für die Befristung angegeben sind.

Fallen diese Gründe später weg geht der Mietvertrag in einen unbefristeten Mietvertrag über.

Die Regelungen über die Befristungsgründe findet sich in den §§ 575 folgende.

Ein Qualifizierungsgrund liegt dann vor, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen nutzen will oder in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder wesentlich verändern will (Abbruch) oder es sich bei den Räumen um solche Räume handelt, die eigentlich den zu Dienstleistung verpflichteten vermietet werden sollen (Werkwohnungen).

e.: Ausschluß des Kündigungsrechts

Diskutiert wird zur Zeit, ob eine Befristung über die Vereinbarung des Ausschlusses des Kündigungsrechts möglich ist.

Nachdem dies nach der alten gesetzlichen Regelung grundsätzlich keinen Zweifeln begegnete, wird von der derzeit überwiegenden Auffassung vertreten, daß dies auch nach wie vor möglich sei.

Es gibt allerdings auch namhafte Stimmen in der Literatur, die sich dagegen aussprechen, weil der Gesetzgeber ausdrücklich die Qualifizierung von Befristungsgründen verlangt habe und der zeitweise Ausschluß des Kündigungsrechts diese Regelung unterlaufe.

8.: Abwicklung des Mietverhältnisses

Die Abwicklung des Mietverhältnisses ist im Gesetz nur in geringem Umfange (hinsichtlich der Rückzahlung der Kautions und der Abrechnung der Betriebskosten) geregelt.

Insoweit hat sich wesentlich nichts geändert.

a.: Formalitäten:

Hinzuweisen ist darauf, daß grundsätzlich bei der Abwicklung des Mietverhältnisses ein Protokoll über die Rücknahme der Wohnung angefertigt werden sollte. Darin sollte dezidiert der Zustand der gesamten Wohnung dargestellt sein.

Nach Möglichkeit sollten hier dem Verwalter/Vermieter Formulare in die Hand gegeben werden, die jegliche Position beinhalten, über die später gestritten werden kann.

Es ist eine ausführliche Dokumentation anzufertigen.

Die Dokumentation sollte durch den Vermieter und den Mieter bzw. deren Vertreter unterzeichnet werden.

b.: Verjährung von Ansprüchen:

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang besonders darauf, daß die Ansprüche des Vermieters kurzen Verjährungsfristen unterliegen:

aa./bb.: Gegenstand der Verjährung/Fristen

Gegenstand der Verjährung könnte zum einen Ansprüche aus Mietzahlungen sein, die derzeit noch nach wie vor in 4 Jahren jeweils zum Jahresende ab Fälligkeit verjähren.

Wesentlich ist jedoch unter dem Gesichtspunkt der kurzen Verjährungsfristen, daß Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen bzw. Beschädigungen der Mietsache nach wie vor der kurzen (6-monatigen Verjährung unterliegen).

Die Regelung hierzu befindet sich in § 548 BGB.

Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, an dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

cc.: Unterbrechung

Zur Unterbrechung der Verjährung bieten sich nach wie vor Mahnbescheid, Klage und Anerkenntnis des Mieters an. Hinzu kommt jetzt aber auch die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens, was bislang nicht möglich war.

Der Gesetzgeber geht davon aus, daß das Beweissicherungsverfahren im Verhältnis zum Klageverfahren eine kostengünstige Variante ist und den Parteien die Möglichkeit bietet, sich außergerichtlich zu einigen.

Abschließend sei noch auf folgende Neuregelung hingewiesen, die allerdings auch schon richterrechtlich normiert war.

Behinderten im weitesten Sinne (auch durch körperlichen Gebrechen beeinträchtigte Menschen, die nicht behindert im Sinne des Sozialgesetzbuches sind) ist es nunmehr gestattet, die Mietsache in einen barrierefreien Zustand zu versetzen.

Für erforderlich werdende Umbaumaßnahmen haben die Mieter allerdings angemessene Sicherheit zu leisten.

B.: Durchsetzung der Forderung des Vermieters

I.: Haftung der Forderungen

Grundsätzlich kann der Vermieter nur solche Forderungen durchsetzen, die ihm zustehen.

Vorab ist also die Aktivlegitimation zu prüfen.

Insbesondere in den Bereichen, in denen Vermieter Anlageobjekte mit angeschlossener Mietgarantie gekauft haben, ist vor der Durchsetzung zu prüfen, ob der Vermieter überhaupt noch forderungsberechtigt ist oder ob die Miete nicht längst anderweitig abgetreten ist.

Eine anderweitige Abtretung kann, wie bei Kreditverträgen üblich, zur Sicherheit von Forderungen geschehen, so daß der Vermieter grundsätzlich Anspruchsinhaber bleibt.

Eine solche Abtretung kann allerdings auch als echte Abtretung im Fall der Zahlung eines Dritte geschehen.

D.h. wenn z. B. der Mietgarant an den Vermieter leistet, wird er im Wege einer vorweggenommenen Abtretung Forderungsinhaber, so daß nicht mehr der Vermieter, sondern nur noch der Mietgarant zur Einziehung berechtigt ist.

Bei der Gestaltung von Haftungsverträgen, sei es aus Sicht der Bank oder aus Sicht des Mietgaranten, ist zum einen Wert darauf zu legen, daß der Vermieter nach wie vor zur Durchsetzung der Forderung berechtigt bleibt, damit ihm die entsprechende Durchsetzungspflicht auch plausibel ist.

Zum anderen ist auch sauber zu berücksichtigen, welcher Teil des Mietzinses abgetreten ist.

Dies gilt insbesondere für die Differenzierung von Grundmieten und Betriebskosten.

II.: vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten

1.: Verfügungen:

Bereits im Voraus kann über die Forderung verfügt werden. Zu beachten ist hierbei die Regelung des § 566 b BGB.

Dies kann beispielsweise so geschehen, daß dem Mieter aufgegeben wird, die Forderung (Miete) nicht an den Vermieter zu bezahlen, sondern an einen von diesem benannten Dritten.

2.: Pfandrechte und Sicherheiten (§ 566 a BGB):

Zur Durchsetzung der Forderung des Vermieters ist es sinnvoll, entsprechende Pfandrechte bzw. Sicherheiten zu vereinbaren:

An Sicherheiten ist oben ausführlich auf die Kautions eingegangen worden.

Das Gesetz sieht nach wie vor Pfandrechte vor. Insbesondere das Vermieterpfandrecht, (d.h. das originäre Pfandrecht des Vermieters an den Mieter gehörenden und in die Mietsache eingebrachten Sachen) sollte nach wie vor ernst genommen werden.

Wichtig ist dabei, daß der Vermieter in der Lage ist, sein Pfandrecht substantiiert auszuüben.

Das setzt voraus, daß er weiß, welche Gegenstände der Mieter in seine Wohnung eingebracht hat und ob diese Gegenstände dem Mieter gehören oder auch nicht.

Dazu empfiehlt es sich, nach Beginn des Mietverhältnisses einmal die Wohnung des Mieters zu besichtigen, (wozu der Vermieter nach wie vor berechtigt ist) und sich dabei die wesentlichen Wertgegenstände des Mieters zu merken.

Ein Pfandrecht kann nur dann ausgeübt werden, wenn der Gegenstand substantiiert beschrieben werden kann, d.h. die Bezeichnung "großer Fernseher" reicht zur Ausübung eines Pfandrechts nicht aus.

Die Durchsetzung des Pfandrechts bei Geltendmachung von Forderungen, insbesondere bei Auszug des Mieters, setzt zunächst einmal voraus, daß die Gegenstände, auf die das Pfandrecht sich bezieht, auch dem Mieter gehören.

Dies ist regelmäßig dann nicht der Fall, wenn Gegenstände auf Abzahlung gekauft sind und ein Sicherungseigentum des Kreditgebers besteht.

Zur Vermeidung von tätlichen Auseinandersetzungen sollte der Vermieter bzw. dessen Vertreter bei Auszug des Mieters sein Pfandrecht entweder nur unter Zuhilfenahme der staatlichen Organe (auf Gerichtsvollzieher usw.) ausüben oder dokumentieren, welche Gegenstände gegen seinen Willen aus der Wohnung verbracht werden, der Verbringung widersprechen und sodann sein gesetzliches Rückforderungsrecht ausüben.

Er ist dann bevorrechtigt, die Rückgabe der Gegenstände zu fordern.

Wichtiger als das Pfandrecht ist allerdings die oben bereits beschriebene Kautio.

Alternativ zur Kautio ist auch die Hingabe einer Mietbürgschaft denkbar.

Ein Mietaval kann entweder durch eine Bank ausgeführt werden, was empfehlenswert ist, weil Mieter denen die Bank ein Aval gibt, in der Regel liquider sind, als solche Mieter, die kein Aval bekommen.

Es können allerdings auch Privatpersonen bürgen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, daß das Mietaval die gesetzliche Kautionshöhe von 3 Nettokaltmieten nicht übersteigen darf.

Nach der bisher geltenden und auch auf Grundlage der neuen Gesetze weiter geltenden Rechtsprechung ist ein darüber hinausgehendes Sicherheitsrecht (etwa eine unbeschränkte Bürgschaft) unwirksam.

3.: Abtretung:

Der Vermieter ist in der Lage, seine Forderungen auch durch Abtretungen zu sichern.

Er kann sich beispielsweise im Fall eines berechtigten Interesses sicherheitshalber Gehaltsansprüche oder Ansprüche auf Erstattung von Steuern abtreten lassen.

III.: Sicherung der Rechte:

1.: Ausübung des Pfandrechts

Zur Ausübung des Pfandrechts wurde bereits oben darauf hingewiesen, daß es empfehlenswerter ist, sich nicht auf eine tätliche Auseinandersetzung mit dem Mieter einzulassen, indem man diesen daran hindern möchte, Gegenstände aus den Mieträumen zu verbringen.

Sinnvoller erscheint es, der Verbringung zu widersprechen und dann das Rückforderungsrecht auszuüben. Dazu kann es Sinn machen, den Auszug des Mieters gegebenenfalls sogar durch Videoaufzeichnungen zu dokumentieren.

Die Ausübung des Pfandrechts verläuft dann so, daß die gepfändeten Gegenstände öffentlich versteigert und der Erlös dem Vermieter zugewandt werden kann.

2.: Inanspruchnahme von Bürgen/Bürgschaften

Bei der Vereinbarung wurde bereits darauf hingewiesen, daß Bürgschaften als Bürgschaften auf erstes Anfordern formuliert werden sollten.

Dies ist bei Bankbürgschaften, die hier in der Regel eigene Formulare, die eine Bürgschaft auf erstes Anfordern ausschließen, verwenden, regelmäßig nicht möglich. Bei Privatbürgen jedoch sollte man bei der vertraglichen Gestaltung hierauf Wert legen.

Die Inanspruchnahme vollzieht sich dann durch Aufforderung an den Bürgen, aus der Bürgschaft zu leisten.

Je nach den vertraglichen Regelungen der Bürgschaft (auf die Besonderheiten bei Banken wurde bereits hingewiesen) sind dann entsprechende Nachweise zu führen bzw. bei der Bürgschaft auf erstes Anfordern keine Nachweise erforderlich.

IV.: gerichtliche Durchsetzung

Sollten die Sicherheiten nicht zum Erfolg geführt haben, bleibt dem Vermieter in der Regel nichts anderes, als die gerichtliche Durchsetzung seiner Forderung.

Dazu gibt das Gesetz, soweit es sich um Zahlungsansprüche handelt, die Medien des Mahnbescheides als formalisiertem Verfahren und der Klage.

Die gerichtliche Durchsetzung von Forderungen wegen Schönheitsreparaturen kann auch, wie bereits dargelegt wurde, im Wege eines Beweissicherungsverfahrens erfolgen, wobei dies allerdings voraussetzt, daß der Mieter liquide ist und bereit ist, den Ausgang des Beweissicherungsverfahrens so gegen sich gelten zu lassen, daß er im Anschluß zu zahlen bereit ist.

Ist er dies nicht, bringt ein Beweissicherungsverfahren im Grunde nichts, weil im Anschluß ohnehin eine Zahlungsklage fällig wäre.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß sich die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe lohnt.

Dies gilt insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß im Falle des Mietverzuges eine fristlose Kündigung nur dann Sinn macht, wenn der Vermieter auch anschließend die Wohnung räumen läßt.

Insoweit ist eine Beauftragung eines Inkassoinstituts nicht mehr sinnvoll, weil ein Inkassoinstitut nur Geldzahlungen geltend machen kann, nicht jedoch die Räumung der Wohnung verlangen kann.

Da bei einer Durchführung eines Klageverfahrens die Räumung den wesentlichen Streitwertbetrag ausmacht, empfiehlt es sich, dies anwaltlich durchführen zu lassen und bei dieser Gelegenheit die Mietforderung gleich mit geltend zu machen.

Dies bringt weiteren Vorteil mit sich, daß dann auch die Zwangsvollstreckung, insbesondere die Räumung der Wohnung gleich professionell betreut wird.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch darauf, daß eine Zwangsvollstreckung in der Regel mit erheblichen Kosten verbunden ist. In Sachsen sind dabei teilweise extrem hohe Vorschüsse an die Gerichtsvollzieher zu leisten, die selbst bei einer 2-Raum-Wohnung mit DM 6.000,00 bis DM 7.000,00 beginnen.

Es ist zum Teil auch möglich, günstigere Vorschüsse zu erlangen.

In Nordrhein-Westfalen ist ein einheitliches Bild nicht festzustellen, allerdings zu erkennen, daß in Ballungszentren nach wie vor ganz erhebliche Vorschüsse, die auch etwa bei DM 6.000,00 liegen, verlangt werden.

Dies muß der Vermieter wissen.

Allerdings sollte er hierbei berücksichtigen, daß sein wesentlicher Schaden nicht in der Verauslagung von Räumungsvorschüssen liegt, sondern dabei liegt, daß die monatliche Miete nicht bezahlt wird.

C.: Insolvenz

Bezüglich der Insolvenz ist zwischen der Insolvenz des Mieters und der Insolvenz des Vermieters zu unterscheiden.

Gem. § 108 Insolvenzordnung bestehen Miet- und Pachtverhältnisse des Schuldners grundsätzlich zunächst einmal mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort.

Dies gilt insbesondere auch für Miet- und Pachtverhältnisse, die der Schuldner als Vermieter oder als Verpächter eingegangen war.

I.: Insolvenz des Vermieters:

Die Insolvenz des Vermieters ist in § 110 Insolvenzordnung geregelt.

Hat der Vermieter über die Miet- und Pachtzinsforderung für spätere Zeit verfügt (etwa durch eine Abtretung) so ist die Verfügung grundsätzlich nur wirksam, soweit sie sich auf den zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Kalendermonat bezieht. Danach wird die Verfügung unwirksam, so daß wieder an die Masse zu leisten ist.

II.: Insolvenz des Mieters ist in § 109 InsO geregelt.

Der Insolvenzverwalter kann bei Insolvenz des Mieters ohne Rücksicht auf die vereinbarte Vertragsdauer unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (heute 3 Monate) kündigen.

Kündigt der Verwalter, kann der Vermieter wegen der vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses Schadenersatz verlangen. Er wird mit seinem Schadenersatzanspruch allerdings als Insolvenzgläubiger behandelt und damit auf die Quote gesetzt.

Waren dem Mieter bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens die vermieteten Räume noch nicht überlassen, können beide Parteien vom Vertrag zurücktreten.

Jeder Teil hat dem anderen auf dessen Verlangen hin binnen 2 Wochen zu erklären, ob er vom Vertrag zurücktreten will.

In jedem Fall sollten Forderungen rechtzeitig zur Tabelle angemeldet werden.

Ansonsten droht der Kompletterlust der Forderung.