

Der aktuelle Stand der Mietrechtsreform

Referent: Herr Rechtsanwalt Manfred Alter

1. Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Das Bundeskabinett hatte am 19. Juli des vergangenen Jahres den Entwurf eines Mietrechtsreformgesetzes vorgelegt. Die erste Lesung im Bundestag erfolgte am 19.11.2000, danach wurde das Gesetzesvorhaben zur Beratung an die Bundestagsausschüsse verwiesen.

Im federführenden Rechtsausschuss fand dazu am 24. Januar 2001 eine Expertenanhörung statt.

Im Ergebnis dieser Anhörung wurden noch einige Veränderungen am Gesetzeswerk vorgenommen. Die so entstandene Fassung bestätigte der Rechtsausschuss am 14. März 2001.

In den nächsten Wochen wird es die zweite und dritte Lesung im Bundestag geben. Somit könnte nach den jetzigen Vorstellungen des Justizministeriums das neue Mietrecht zum 1. September diesen Jahres in Kraft treten.

2. Was bringt die Mietrechtsreform?

Der Gesetzgeber hatte sich mit der Reform hohe Ziele gestellt. So sollte das Mietrecht wesentlich vereinfacht werden (mit dem Anspruch, dass Mieter und Vermieter aus dem Gesetzestext Rechte und Pflichten selbst ableiten können), der Raum für eigenverantwortliche Vertragsgestaltung sollte erweitert werden, die Rechtssicherheit und der Rechtsfrieden mit der Folge der Verringerung der Zahl von Mietprozessen sollten sich erhöhen.

Sowohl die Mietrechtsexperten als auch die Mieter- und Vermieterverbände stellen übereinstimmend fest, dass diese Zielsetzung nicht erreicht wurde. Wie überhaupt das Gesetzesvorhaben das Attribut „Reform“ nicht verdient.

Positiv ist sicher zu bewerten, dass die gewählte Gesetzessprache moderner und deshalb verständlicher ist. Aber bereits beim Aufbau des Teiles Mietrecht, der logischerweise wieder in die § 535 bis 580 des BGB „passen“ musste, wird es schwierig. Es ist ein allgemeiner Teil zum Mietrecht vorausgestellt (§§ 535 – 548). Dem schließt sich in den §§ 549 – 577 a ein spezieller Teil über die Wohnungsmiete an. Die §§ 578 ff regeln in einem weiteren speziellen Teil Miete von Grundstücken und Räumen, die nicht Wohnraum sind. Diese Untergliederung in allgemeinen und speziellen Teil trägt nicht zur Übersichtlichkeit der Regelung bei.

In das BGB aufgenommen wurden die noch verbleibenden Regelungen des MHG, so die bisherigen §§ 2 und 3 MHG zur Miethöhe.

Mit dem jetzt vorliegenden Entwurf wurde keines der streitträchtigen Themen des Mietrechtes klarer geregelt, so dass überhaupt nichts zu erkennen ist, woraus sich eine Verminderung der Rechtsstreitigkeiten ergeben soll. Es ist im Gegenteil zunächst mit einem Ansteigen von Mietrechtsstreitigkeiten zu rechnen.

Zu dieser Gesamteinschätzung des Reformwerkes kommen sowohl die Mieter – als auch die Vermieterverbände, so dass das Reformwerk auch von den Hauptbetroffenen nicht unterstützt wird.

Zur sozialen Ausgeglichenheit der Neuregelungen gibt es unterschiedliche Auffassungen, die zuletzt durch den Rechtsausschuss vorgenommenen Änderungen sind eher als mieterfreundlich einzuschätzen.

3. Einige wichtige inhaltliche Veränderungen

3.1. Mietzins

Entsprechend § 556/1 (die im folgenden genannten Paragraphen beziehen sich immer auf den Entwurf der Neuregelung) ist der Mietzins künftig bis zum 3. Werktag eines Monats im voraus zu entrichten.

3.2. Betriebskosten und Mietstruktur

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung ist zwingend die jährliche Abrechnung vorgesehen, mit der Folge, dass danach Nachforderungen durch den Vermieter nicht mehr geltend gemacht werden können. Auch der Mieter soll mit seinen Einwendungen nach einem Jahr ausgeschlossen sein.

Es bedarf weiterhin der Vereinbarung der generellen Umlagbarkeit der Betriebskosten. Der Umlagemaßstab soll grundsätzlich frei vereinbart werden können. § 556 a gibt vor, dass – sofern keine Vereinbarung besteht – nach anteiliger Wohnfläche abgerechnet wird.

Nach zwischenzeitlich anders lautenden Regelungen soll jetzt der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlung wieder durch einseitige Erklärung anpassen können.

3.3. Ortsübliche Vergleichsmiete

Der bisherige § 2 MHG ist in § 558 BGB eingegangen mit drei Veränderungen:

- ◆ Die Kappungsgrenze wird generell auf 20 % abgesenkt.
- ◆ Die Klagfrist auf Zustimmung wird von zwei auf drei Monate verlängert.
- ◆ Als weitere Begründungsmittel neben dem Sachverständigengutachten, den drei Vergleichswohnungen und dem Mietspiegel werden der „qualifizierte Mietspiegel“ und die Mieterdatenbanken eingeführt.

3.4. Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen

Die Duldungspflicht des Mieters bezieht sich zukünftig auch auf alle Energiesparmaßnahmen. Die Formalitäten der Modernisierungsankündigung werden für den Vermieter geringfügig erleichtert. Zwar hat der Vermieter die Maßnahme nunmehr spätestens drei Monate vor Beginn schriftlich mitzuteilen. Er muss aber nur noch den „*voraussichtlichen*“ Umfang und Beginn sowie die „*voraussichtliche*“ Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung angeben.

Weiterhin muss die Modernisierungsankündigung – sofern sie maschinell erstellt wurde – zukünftig nicht mehr eigenhändig unterschrieben werden (§ 550/2).

3.5. Vereinbarte Mieterhöhungen

Nach § 557 a sollen, wie bisher nach § 10/1 MHG Mieterhöhungen frei vereinbart werden können. Staffelmietvereinbarungen sind zukünftig nach § 557 a unbefristet zugelassen. Ebenso wurde der Zugang zu einer Indexmietvereinbarung erleichtert (§ 557 b) gegenüber bisher § 10 a MHG erleichtert.

3.6. Mietsicherheit

Die Leistung der Mietsicherheit mittels einer Mietbürgschaft durch ein Kreditinstitut oder eine öffentliche Körperschaft, wie sie zwischenzeitlich im Entwurf vorgesehen war, ist aus der jetzt vorliegenden Fassung wieder herausgenommen worden.

3.7. Kündigungsfristen bei Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit

Die zukünftige Gestaltung der Kündigungsfrist für Mieter und Vermieter war stets im Mittelpunkt der Diskussion zur Neuregelung. Nach jetzigem Entwurf werden die Kündigungsfristen asymmetrisch gestaltet. Sie betragen für den Mieter immer drei Monate und für den Vermieter – gestaffelt nach der Dauer des Mietverhältnisses – drei, sechs bzw. maximal neun Monate.

3.8. Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

§ 543 Abs. 1 stellt einen Auffangtatbestand dar, der sich sprachlich am § 626 BGB (Fristlose Kündigung von Dienstverhältnissen) orientiert. Während der vorletzte Entwurf das Kriterium des Verschuldens beim Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht vorsah, ist dies jetzt wieder in das Gesetz aufgenommen worden.

§ 543/2 regelt beispielhaft die Fälle, in denen ein wichtiger Grund vorliegen soll. Diese entsprechen im Wesentlichen der bisherigen Regelung des BGB, allerdings fehlt der Tatbestand des vertragswidrigen Gebrauchs. Dieser muss über den Auffangtatbestand des Abs. 1 zukünftig verfolgt werden.

Der bisherige Kündigungstatbestand wegen Zahlungsverzugs bleibt im Wesentlichen im § 543/1 Nr. 3 erhalten. Allerdings soll nach § 569/3 Nr. 2 die Kündigung unwirksam sein, wenn der Mieter bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs zahlt oder sich eine öffentliche Stelle zur Zahlung verpflichtet.

3.9. Mietetrtrittsrecht

Hier sind einige Neuregelungen vorgesehen, insbesondere zur rechtlichen Besserstellung der Partner von gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaften.

3.10. Verjährung

Die kurze Verjährungsfrist für Ersatzansprüche des Vermieters (bisher § 558 BGB) bleibt in § 548 erhalten. Neu und positiv zu bewerten ist, dass diese für den Vermieter sehr kurze Frist durch die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens unterbrochen wird.

Fazit

Die Neuregelung wird insbesondere für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit erheblichen Aufwendungen verbunden sein, insofern es materiell rechtliche Änderungen gibt, müssen wir – je nach Übergangsregelung – altes und neues Recht nebeneinander beachten. Dies ist in den neuen Bundesländern besonders problematisch, da hier auch zum Teil noch Übergangsregelungen aus ZGB gelten.

Sofern bestimmte Fragen materiell-rechtlich völlig abweichend zum bisherigen Recht geregelt werden, wird es auch auf einige Jahre Unsicherheiten in der Rechtsprechung geben.