

# Rechtsanwälte Kuchenreuter & Stangl

Rundschreiben / Ausgabe 01/2001

## Thema: Mietrechtsreform

Am 29.03.2001 hat der Deutsche Bundestag das Mietrechtsreformgesetz verabschiedet, das tiefgreifende Veränderungen im Mietrecht bringt. Dieses Mietrechtsreformgesetz tritt zum 01.09.2001 in Kraft. Das ursprünglichen Vorhaben, das ganze Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu regeln, gelang nur teilweise. Dennoch kommt es zu einer erheblichen Verschiebung in der Nummerierung der Paragraphen, sowie zu einigen erheblichen inhaltlichen Veränderungen.

Im Rahmen dieser Kurzinformation können wir lediglich stichpunktartig die Änderungen skizzieren. Im Bereich der Geschäftsraummiete ergaben sich kaum Veränderungen, so daß die nachfolgenden Ausführungen hauptsächlich die Wohnraummiete betreffen.

### Was ändert sich durch die Reform?

#### 1. Die Kappungsgrenze wird gesenkt

Die Miete darf künftig *nur noch um 20 %* statt um 30 % innerhalb von 3 Jahren erhöht werden (= Kappungsgrenze). Die ortsübliche Vergleichsmiete darf dabei nicht überschritten werden. Ein bedauerlicher Einschnitt durch den Gesetzgeber, der Investitionen behindern wird.

#### **Tipp:**

Sofern Sie noch die höhere Kappungsgrenze ausschöpfen möchten, sollten Sie jetzt die Mieterhöhung einleiten. Ist ein Mieterhöhungsverlangen oder eine Mieterhöhungserklärung vor dem 01.09.2001 zugegangen, gilt noch das Altrecht.

#### 2. Vergleichsmietensystem

Neben den üblichen von Gemeinden oder Interessenvertretungen erstellten Mietspiegel kann künftig auch ein „qualifizierter Mietspiegel“ nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Dieser muß dann von den Gemeinden oder Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt werden. Dieser neue Mietspiegel wird im Landkreis Cham keine Rolle spielen. Wichtiger ist, daß anstelle eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels sich die Gemeinden künftig auch für die Einrichtung einer ständig aktualisierten *Mietdatenbank* entscheiden können. Dies wäre wünschenswert, da vielfach Mieterhöhungen in unserem Landkreis daran scheitern, daß die notwendigen Formalien, d.h. die Begründung der Mieterhöhung durch Bezugnahme auf Mietspiegel, Sachverständige oder mindestens 3 Vergleichswohnungen, nur schwer durchführbar sind.

**Tipp:**

In der Praxis ist in unserer Region augenblicklich lediglich die Benennung von 3 Vergleichswohnungen möglich. Bitte beachten Sie, daß Sie auch Wohnungen aus dem eigenen aus dem eigenen Bestand als Vergleichswohnungen benennen können. Sofern Sie in der glücklichen Lage sind, mehr als 3 Vergleichswohnungen benennen zu können, sollten Sie mehr Wohnungen nennen, als lediglich 3.

**3. Staffel- und Indexmieten**

Für Mieten, die sich nach einem Preisindex richten, und Staffelmieten, bei denen eine schrittweise Erhöhung von vorne herein im Mietvertrag bereits festgelegt wird, gelten künftig *keine zeitlichen Beschränkungen* mehr. Bislang durfte die Staffelmietvereinbarung nicht über 10 Jahre hinausgehen. Bei der Indexmiete war es bisher so, daß der Mietvertrag für die Dauer von mindestens 10 Jahren fest abgeschlossen werden oder der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten mußte. Die zeitlichen Beschränkungen sind durch die Reform weggefallen, einer der wenigen positiven Aspekte der Reform.

**Tipp:**

Sofern Sie Staffelmietvereinbarungen treffen, beachten Sie bei Wohnraummietverhältnissen, daß zur Wirksamkeit die Staffelmietvereinbarung schriftlich zu erfolgen hat und die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für 1 Jahr unverändert bleiben muß und die erhöhte Miete oder die jeweilige Erhöhung betragsmäßig in der Vereinbarung auszuweisen ist.

**4. Modernisierungsumlage**

Die Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter bleibt bei 11 %. Alle Maßnahmen, die zur nachhaltigen Einsparung von Energie führen, werden in die Umlage einbezogen. Bisher galt dies nur für Heizenergie, nicht aber beispielsweise für Wasser und Strom. Die zum Teil überzogenen Anforderungen an die Mitteilung der Modernisierungsmaßnahme wurden gelockert.

**5. Kapitalkostenumlage**

Die bisherige Möglichkeit, gestiegene Kapitalkosten auf die Miete umzulegen, wurde ersatzlos gestrichen.

**6. Betriebskostenabrechnung**

Mit der Mietrechtsreform werden die nach Verbrauch oder Verursachung erfaßten Betriebskosten künftig verbrauchsabhängig abzurechnen sein, wenn nichts anderes vereinbart ist. Anders erfaßte Betriebskosten muß der Vermieter nach der Wohnfläche umlegen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

Des Weiteren wird eine *feste Abrechnungsfrist* für Betriebskosten eingeführt. 12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muß der Vermieter abgerechnet haben. Spätere Nachforderungen des Vermieters sind ansonsten ausgeschlossen.

**Tipp:**

Die bei der Mietrechtsreform getroffenen Regeln über Betriebskosten betreffen nur Wohnraummietverhältnisse!

Der Anspruch auf errechnete Guthaben oder Nachzahlungen aus einer *fristgerechten* Abrechnung wird von der 12-Monats-Frist nicht berührt.

## 7. Kündigungsfristen

Die gesetzliche Kündigungsfrist für die Wohnraummiete wird von bis zu 12 Monaten auf einheitlich 3 Monate für den Mieter verkürzt. Für Vermieter werden die Fristen zwischen 3, 6 und 9 Monaten je nach Dauer des Mietverhältnisses liegen. Die Mietrechtsreform sieht daher *asymmetrische* Kündigungsfristen vor. Ein erheblicher Nachteil für die Vermieterseite.

**Tipp:**

Die asymmetrischen Kündigungsfristen gelten nur für Wohnraummietverhältnisse. Für Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung, vorbehaltlich anderweitiger Regelungen, spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

Die Neuregelung im Wohnraummietrecht gilt nicht für Kündigungen, die vor dem 01.09.2001 zugehen. In den Fällen einer bis zum 31.08.2001 ausgesprochenen Kündigung sind weiterhin die alten Kündigungsfristen maßgebend. Es kann daher im Einzelfall sinnvoll sein, den 01.09.2001 abzuwarten, insbesondere als Mieter.

## 8. Außerordentliche fristlose Kündigung

Die verschiedenen Kündigungsvorschriften wurden zusammengefaßt und sowohl dem Vermieter als auch dem Mieter eingeräumt, aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Die Mietrechtsreform gibt einige dieser wichtigen Gründe in einer beispielhaften Aufzählung vor, wobei nach wie vor dem Mieter bei Verzug mit der Entrichtung des Mietzinses in zwei aufeinanderfolgenden Terminen gekündigt werden kann. Grundsätzlich setzt eine außerordentliche Kündigung voraus, daß der Gegenseite eine Frist zur Abhilfe gesetzt wird oder eine Abmahnung erfolgt ist.

**Tipp:**

Sofern die Mietrechtsreform Ausnahmen vom Abmahnungserfordernis vorsieht (Abmahnung hat offensichtlich keinen Erfolg / Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen / Zahlungsverzug) sind bei diesen Ausnahmen mit Sicherheit Auseinandersetzungen zu erwarten. Angesichts der Interpretationsfähigkeit der Begriffe kann nur geraten werden, immer eine Abmahnung bzw. eine Abhilfeverlangen vorzunehmen.

**9. Zeitmietvertrag**

Bislang gab es 2 Typen von Zeitmietverträgen. Beim „*unechten*“ *Zeitmietvertrag* war lediglich die ordentliche Kündigung innerhalb der Vertragszeit ausgeschlossen. Wollte der Mieter über den vorgesehenen Zeitraum hinaus wohnen bleiben, hatte er gute Chancen. Er konnte vom Vermieter schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen und erhielt von diesem Augenblick an praktisch den vollen Kündigungsschutz wie bei unbefristeten Mietverträgen. Beim „*echten*“ *Zeitmietvertrag* waren gleichfalls ordentliche Kündigungen bis zum Ende der Laufzeit ausgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit mußte der Mieter aber ausziehen, ob er wollte oder nicht. Voraussetzung dafür war aber, daß die Mietdauer eines derartigen Vertrages auf höchstens 5 Jahre vereinbart wurde und im Mietvertrag eine bestimmte Verwendungsabsicht des Vermieters aufgenommen wurde. Diese Differenzierung ist nun hinfällig geworden. *Es gibt nur noch den „echten Zeitmietvertrag“*. Ein derartiger Zeitmietvertrag kann nur noch geschlossen werden, wenn die im Gesetz genannten Befristungsgründe (Eigenbedarf, Beseitigung/wesentliche Veränderung oder Instandsetzung der Räumlichkeiten, Räume für einen zur Dienstleistung Verpflichteten) vorliegen. Nach Ablauf der Zeit ist grundsätzlich eine Verlängerung nicht mehr möglich. Eine zeitliche Beschränkung, wie vorher auf 5 Jahre, ist ersatzlos entfallen.

**Tipp:**

Die im Gesetz vorgesehenen Befristungsgründe sind abschließend aufgezählt. Andere als die dort vorgesehenen Gründe führen nicht zur Wirksamkeit der Befristung des Vertrages.

**10. Todesfall**

Bei allen dauerhaften Lebensgemeinschaften sollen Mitbewohner im Todesfall des Hauptmieters in den Mietvertrag eintreten können. Bislang galt dies nur für Ehepaare oder eheähnliche Partnerschaften. Für den Vermieter wird es künftig nicht einfach sein festzustellen, wer in „einer dauerhaften Lebensgemeinschaft“ gewohnt hat. Abgrenzungsschwierigkeiten sind zu erwarten.

### **11. Behinderte Mieter**

Behinderte Mieter oder deren Angehörige erhalten das Recht, ihre Wohnung im Bedarfsfall auf eigene Kosten behindertengerecht umzubauen. Zum Ausgleich kann der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus verlangen. Diese Regelung ist völlig neu und ohne Vorbild. Es ist zu befürchten, daß dieser Personenkreis noch schwieriger eine Wohnung finden wird.

### **12. Kündigung gegenüber nicht in der Wohnung lebenden Erben**

Erben, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung des gestorbenen Mieters haben, benötigen keinen mietrechtlichen Schutz. Die Mietrechtsreform sieht deshalb vor, daß der Vermieter in diesen Fällen künftig kündigen kann, ohne daß er ein berechtigtes Interesse darlegen muß. Es handelt sich hierbei um eine der wenigen Verbesserungen des Mietrechts zugunsten des Vermieters.

### **13. Fälligkeit des Mietzinses**

Für die Wohnraummiete wurde nun gesetzlich geregelt, daß die Miete künftig immer am Monatsanfang gezahlt werden muß. Dies ändert an der bisherigen Praxis wenig, da die Fälligkeit bereits durch die meisten Mietverträge so geregelt wurde.

Im Ergebnis ist die Mietrechtsreform aus Vermietersicht daher unausgewogen. Zukünftig wird noch mehr als bisher beim Abschluß des Mietvertrages darauf zu achten sein, eine Miete zu vereinbaren, die auch auf lange Sicht die Unkosten deckt. Staffel- und Indexmieten werden eine wichtigere Rolle im Mietrecht einnehmen.

Für ältere Mietverträge sieht das Mietrechtsreformgesetz Übergangsfristen vor. Sofern in den bestehenden Mietverträgen keine Regelungen getroffen wurden, gelten grundsätzlich zukünftig die neuen gesetzlichen Bestimmungen.