

**BWE Kreisverband Cham**



# **Tipps & Tricks für Vermieter**

**unter Berücksichtigung  
Mietrechtsreform 2001 und  
Schuldrechtsreform 2002**

**Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**



### Einleitung

Als Vermieter kann man eine Reihe von unangenehmen Überraschungen erleben. Gerade als Vermieter gilt: Kleine Fehler können den Vermieter teuer zu stehen kommen. Dieses Skript hilft Ihnen als Vermieter auch im neuen Mietrecht mit einigen Tipps & Tricks Ärger zu vermeiden, entgegenzuwirken oder zumindest das Schlimmste zu verhindern.

Das neue Mietrecht ist am 01.09.2001 in Kraft getreten. Es hat immerhin 27 Jahre gedauert, seit der Bundestag im Oktober 1974 die Bundesregierung in einer EntschlieÙung ersucht hat, einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der das seinerzeit geltende, in zahlreichen Vorschriften zersplittete Mietrecht für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfaÙt. Nachdem lange Jahre nichts geschehen ist, wurde innerhalb kürzester Zeit die Mietrechtsreform 2001 verabschiedet.

Im Ergebnis ist die Mietrechtsreform 2001 aus Vermietersicht unausgewogen. Zukünftig wird noch mehr als bisher bei Begründung des Mietverhältnisses darauf zu achten sein, eine Miete zu vereinbaren, die auf lange Sicht die Unkosten deckt. Staffel- und Indexmieten werden eine wichtige Rolle im Mietrecht einnehmen.

Das vorliegende Skript orientiert sich am Ablauf eines Mietverhältnisses. Begründung, Verwaltung und Beendigung eines Mietverhältnisses sind die Hauptabschnitte. Die Änderungen durch das neue Mietrecht sind in jeweils jedem Unterabschnitt unter „NEU“ vorangestellt. Ergänzt werden die Änderungen unter „TIPPS“ mit praxisnahen Hinweisen. Sofern sinnvoll wird unter "Übergangsregelung" auf die Überleitungsvorschriften hingewiesen. Ebenfalls bereits berücksichtigt wurde das am 01.01.2002 in Kraft getretene neue Schuldrecht.

Im Einzelfall empfiehlt sich aber die Inanspruchnahme der kostenlosen Beratung im Rahmen der BWE-Mitgliedschaft.

Cham, den 01.01.2002, Rechtsanwalt Andreas Stangl, Kreisvorsitzender BWE Cham

### Freizeichnung:

Das vorliegende Skript ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Mietrechtsreform/Schuldrechtsreform und wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen, kann der Verfasser dieses Skripts keinerlei Haftung übernehmen.



## Inhaltsverzeichnis:

### Schnellüberblick 01

<b>1. Begründung des Mietverhältnisses</b>	<b>06</b>
1.1. Mietvertragsparteien	06
1.2. Mietsache	08
1.3. Mietzeit	09
1.4. Mietzinsvereinbarung, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermäßigung	12
1.5. Betriebskostenvereinbarung	14
1.6. Staffel- und Indexmietvereinbarung	16
1.7. Kautions	18
1.8. Schönheitsreparaturklauseln	20
1.9. Kleinreparaturklausel	22
<b>2. Verwaltung des Mietvertrages</b>	<b>23</b>
2.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	23
2.2. Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhung	27
2.3. Mieterhöhung wegen Modernisierung	27
2.4. Modernisierung	28
2.5. Mieterhöhung wegen Betriebskosten	31
2.6. Betriebskosten	36
2.7. Barrierefreiheit	41
2.8. Mietminderung	42
<b>3. Beendigung des Mietvertrages</b>	<b>46</b>
3.1. Kündigung, allgemein	46
3.2. Die ordentliche Kündigung	47
3.3. Die außerordentliche Kündigung	54
3.4. Nachmieter	56
3.5. Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	57
3.6. Wechsel der Vertragsparteien	57
3.7. Selbständiges Beweisverfahren	60
3.8. Rückgabe Mietsache	60
3.9. Verjährung	63



<b>Schnellüberblick Mietrechtsreform</b>	
<b>- Begründung des Mietverhältnisses -</b>	
<b>Regelungsbereich</b>	<b>Änderungen</b>
Zeitmietvertrag	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschaffung des einfachen Zeitmietvertrages (= ohne Angabe von Befristungsgründen)</li> <li>2. Vereinbarung des qualifizierten Zeitmietvertrags (= mit Angabe der Befristungsgründe) auch über 5 Jahre möglich</li> <li>3. Schaffung eines Auskunftsanspruches für den Mieter</li> <li>4. Abschaffung des Fortsetzungsanspruchs des Mieters</li> </ol>
Mietzahlung	Fälligkeit der Miete im Voraus
Betriebskostenvereinbarung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschaffung einer Erhöhung wegen Betriebskostensteigerungen bei Inklusiv- und Teilinklusivmieten</li> <li>2. Erhöhung einer Betriebskostenpauschale nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart.</li> </ol>
Staffelmiete, Indexmiete	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Staffelmiete nun zeitlich unbegrenzt möglich</li> <li>2. Indexmiete nun auch bei Laufzeiten unter 10 Jahren möglich</li> <li>3. Vereinbarung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland allein zulässiger Index bei der Wohnraummiete</li> </ol>
Kautions	Kautions darf höchstens 3 Nettokaltmieten betragen, keine Berücksichtigung Betriebskostenpauschale
<b>- Verwaltung des Mietverhältnisses -</b>	
<b>Regelungsbereich</b>	<b>Änderungen</b>
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Senkung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 %.</li> <li>2. Mieterhöhungsverlangen kann in Textform erklärt werden.</li> <li>3. Einführung neuer Begründungsmittel, wie qualifizierter Mietspiegel und Mietdatenbank.</li> <li>4. Mitteilung der Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsverlangen.</li> <li>5. Verlängerung der Klagfrist von 2 Monate auf 3 Monate auf Zustimmung zur Mieterhöhung</li> </ol>



Mieterhöhung wg. Kapitalkosten	Die Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhung ist ersatzlos entfallen
Mieterhöhung wegen Modernisierung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Modernisierungsmieterhöhung auch bei Stromeinsparmaßnahmen.</li> <li>2. Wirkungszeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung ist 1 Monat später</li> </ol>
Modernisierung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Duldungspflicht auch für Stromeinsparmaßnahmen.</li> <li>2. Einbeziehung auch von sonstigen Haushaltsangehörigen in die Abwägung.</li> <li>3. Herabsetzung der formalen Anforderungen an die Ankündigung der Modernisierung.</li> </ol>
Mieterhöhung wegen Betriebskosten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abschaffung einer Erhöhung wegen Betriebskostensteigerungen bei Inklusiv- bzw. Teilinklusive miete</li> <li>2. Erhöhung und Ermäßigung einer Betriebskostenpauschale nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart.</li> <li>3. Betriebskostenerhöhung wirkt stets erst zum übernächsten Monatsersten</li> <li>4. Erhöhung und Ermäßigung der Betriebskostenvorauszahlung durch einseitige Erklärung durch Vermieter oder Mieter möglich.</li> </ol>

Betriebskosten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit im Gesetz verankert</li> <li>2. Einführung einer Abrechnungs- und Ausschußfrist für Vermieter bei Betriebskostenabrechnungen</li> <li>3. Einführung einer Ausschußfrist für Einwendungen für den Mieter gegen die Betriebskostenabrechnung des Vermieters</li> <li>4. Einführung von Abrechnungsmaßstäben, Wohnfläche und Verursachung</li> <li>5. Einführung eines Übergangs zur verursachungsbezogenen Abrechnung</li> </ol>
----------------	---

Barrierefreiheit	Die Mietrechtsreform führt die Barrierefreiheit ein.
------------------	--

**- Beendigung des Mietverhältnisses -**

<b>Regelungsbereich</b>	<b>Änderungen</b>
Ordentliche Kündigung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kündigungsfrist für den Mieter immer 3 Monate.</li> <li>2. Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nur noch auf maximal 9 Monate.</li> </ol>
Außerordentliche Kündigung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einführung einer Kündigung aus wichtigem Grund.</li> <li>2. Einführung einer Sonderregelung für Wohnraum.</li> <li>3. Schonfrist, binnen der eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam wird, wird von bisher einem auf zwei Monate verlängert.</li> </ol>
Kündigungsschutz bei Umwandlung	Verbesserter Kündigungsschutz für Mieter bei Umwandlung
Wechsel der Vertragsparteien	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erwerber haftet dem Mieter auf Rückzahlung der Kautions, gleichgültig ob diese der bisherige Vermieter dem Erwerber ausgehändigt hat oder nicht.</li> <li>2. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters für solche Personen, die mit ihm einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.</li> <li>3. Erleichterte Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben, die nicht die Wohnung bewohnen.</li> </ol>
Selbständiges Beweisverfahren	Selbständiges Beweisverfahren unterbricht die Verjährung bzw. hemmt die Verjährung.



## 1. Begründung des Mietverhältnisses

Die inhaltliche Gestaltung des Mietvertrages ist einer der wichtigsten Punkte, den der Vermieter zu beachten hat. In der Praxis wird der Vertragsgestaltung seitens der Vertragsparteien leider zu wenig Bedeutung beigemessen, was sich später oft als großer Fehler erweist.

Der Vermieter sollte wissen, daß das Gesetz primär dem Schutz des Mieters dient. Sofern auf vertragliche Regelungen im Mietvertrag verzichtet wird, gelten automatisch die gesetzlichen Regelungen, die den Interessen des Vermieters nicht Rechnung tragen. Der Vermieter sollte bedenken, daß der Abschluß eines Mietvertrages ein Dauerschuldverhältnis ist, daß über Jahre hinweg die Beziehungen der Parteien regelt. Versäumnisse können nachträglich kaum mehr korrigiert werden. Die vorhandenen Gestaltungsspielräume muß der Vermieter deshalb unbedingt nutzen! Denken Sie als Vermieter an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!

Viele Vermieter kümmern sich zunächst darum, ein geeigneten Mieter zu finden, bevor sie sich mit dem Mietvertrag auseinandersetzen. Dies hat jedoch Nachteile, da der Vermieter dadurch seine Position schwächt, wenn er erst jetzt wesentliche Fragen des Mietvertrages anspricht. Außerdem gerät der Vermieter unter Zeitdruck. Er muß nun schnellstmöglich ein Mietvertragsformular beschaffen und greift dann häufig zum erstbesten Vertragsformular, das er bekommen kann. Viele auf dem Markt erhältliche Mietverträge tragen die etwas irreführende Bezeichnung „Einheitsmietvertrag“. Irreführend deswegen, weil der Eindruck erweckt wird, daß diese Vordrucke eine Art „DIN-Mietvertrag“ seien. Dies ist unrichtig. Auch ein „Einheitsmietvertrag“ ist ein ganz normaler Formularvertrag. Empfehlenswert sind die vermietetfreundlichen Vertragsformulare des BWE.

Ein dringender Rat, um Ihre Verhandlungsposition nicht zu schwächen ist:

**Mieter erst einziehen lassen, wenn der Mietvertrag unterschrieben ist!**

### 1.1. Mietvertragsparteien

<b>TIPP:</b>
1. Parteien des Vertrages genau bezeichnen, d.h. Name, Vorname, Adresse bzw. Rechtsform samt Vertretungsverhältnis nennen. Beispiel: Meier, Herbert, Marktstraße 2, 93413 Cham - Mieter - <i>oder</i> Meier GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Meier, Sabine und Braun, Markus Adenauerstr. 34, 93413 Cham – Mieterin -
2. Bei mehreren Personen sollten alle als Mieter im Vertrag aufgeführt werden und den Vertrag unterschreiben. Beispiel: Chaos Wohngemeinschaft – Mieter – wäre falsch; besser die Mitglieder der Wohngemeinschaft alle benennen: Meier, Herbert, Sandstr. 4, 93497 Willmering - Mieter - Colak, Ali, Müllerweg 20, 93494 Waffenbrunn - Mieter - Huber, Lolita, Steinmarkt 94, 93413 Cham - Mieter -
3. Selbstauskunft oder zumindest Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis vom Mieter einholen.
4. Alle späteren Nutzer der Mietsache kennenlernen. Vertragsverhandlungen z.B. in den bisherigen Räumlichkeiten des Mieters führen.

Zu 1.

Nicht selten werden in der Praxis bereits an dieser Stelle die ersten Fehler gemacht. Ungenaue Bezeichnungen können später die Rechtsverfolgung erschweren. Klagen, Mahnbeschei-



de, Kündigungen, Mieterhöhungen etc. müssen an die richtige Person gerichtet sein. Mangels genauer Daten bzw. falscher Bezeichnungen sind Formmängel vorprogrammiert, die Erklärungen und Maßnahmen des Vermieters gehen ins Leere.

### Zu 2.

Es mag richtig sein, daß eine höhere Anzahl von Mietern die Vertragsabwicklung komplizieren kann. Als Vermieter muß man dafür sorgen, daß alle Mieter die Erklärungen erhalten. Wenn eine Vereinbarung geschlossen wird, müssen alle Vertragsparteien zustimmen, also auch alle Mieter. Dies kann umständlich sein. Diesem Nachteil kann man aber vorbeugen durch entsprechende gegenseitige Bevollmächtigungsklauseln. Mehrere Mieter haben nämlich einen entscheidenden Vorteil:

Mehrere Mieter bedeuten auch mehrere Schuldner. Dies erweitert die Haftungsgrundlage für den Vermieter. Bei Wohngemeinschaften entstehen ansonsten komplizierte Rechtsfragen wer nun Mieter ist, die Wohngemeinschaft selbst oder ihre Mitglieder. Bei Wechsel der Mitglieder verliert der Vermieter schnell den Überblick wer das Mietobjekt nutzt und wer letztlich haftet. Dieser Tipp gilt auch für Ehepaare als Mieter! Der Irrglaube, daß der Ehegatte für seinen Partner haftet ist nach wie vor weit verbreitet. Der Vermieter sollte daher beide als Mieter im Mietvertrag nennen und unterschreiben lassen. Selbst bei Trennung und Auszug eines der Mieter kann der Vermieter dann wählen, an wen er sich wendet, selbst wenn der Betreffende die Wohnung nicht mehr nutzt.

### Zu 3.

Zwar ist es richtig, daß kein Mietinteressent verpflichtet werden kann, die verlangte Selbstauskunft zu erteilen. Andererseits ist aber auch kein Vermieter verpflichtet, an einen Mietinteressenten, der Auskünfte verweigert, zu vermieten.

Falsche Antworten des Mieters bei einer schriftlichen Selbstauskunft können den Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages bzw. zur fristlosen Kündigung berechtigen. Dies gilt aber nur bei Falschbeantwortung auf zulässige Fragen. Aufgrund des Rechtes auf informationelle Selbstbestimmung sind bestimmte Fragen nicht zulässig, z.B.: Schwangerschaft, Mitglied im Mietverein, Religion etc. Diese Privatsphäre sollte der Vermieter achten.

Sinnvoll kann es aber sein, vom Mieter eine sog. Schufa-Selbstauskunft (Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung) zu verlangen, die dieser gegen geringes Entgelt erhält.

Außerdem besteht die Möglichkeit, eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des Amtsgerichts einzuholen, das am Wohnsitz des Mietinteressenten geführt wird. Dort kann der Vermieter erfahren, ob bereits eine Eidesstattliche Versicherung abgegeben oder Haft angeordnet wurde.

Der Vermieter sollte Bedenken, daß er mit dem Mietobjekt einem meist unbekanntem Mietinteressenten erhebliche Werte überläßt. Stellt sich später heraus, daß der Mieter nicht liquide ist, kann dieser häufig nur mit erheblichen finanziellen Aufwand und Schwierigkeiten aus der Wohnung gesetzt werden. Nicht selten wird die Existenz des Vermieters selbst bedroht, wenn die Mieteinnahmen zur Abzahlung der Immobilie dienen sollten.

Der Vermieter sollte daher Auskünfte vom Mieter verlangen, um Risiken zu vermeiden.

### Zu 4.

Der Vermieter sollte alle späteren Nutzer kennenlernen, nicht nur den Mieter. Vielleicht hat der sympathische Mieter, der sich vorgestellt hat, Familienmitglieder die untragbar sind (Bankangestellter mit Horrorfamilie).

Auch ein Einblick in die bisherige Wohnung des Mieters kann für den Vermieter viele Informationen über die Person des Mietinteressenten liefern und der Vermieterentscheidung dienen.



## 1.2. Mietsache

<b>TIPP:</b>
1. Mietsache genau benennen, gegebenenfalls Pläne als Anlage dem Mietvertrag beifügen. Beispiel (Wohnung): Vermietet werden in der Danziger Str. 33 in 93413 Cham folgende Räume: Die Wohnung Nr. 5, 2. Stock, rechts, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Kammer, 1 Bad/WC, ein Kellerabteil Nr. 5 zum Zwecke der Benützung als Wohnung; dazu der Garten aber ohne das Gartenhaus.
2. Mietzweck genau bezeichnen
3. Garage/Stellplatz getrennt vom Wohnraum vermieten
4. Übergabeprotokoll fertigen

### Zu 1.

Es sollten keine Zweifel bestehen, welche Räumlichkeiten Vertragsgegenstand sind. Ungenauigkeiten produzieren Streitigkeiten. Die Definition der Mietsache regelt den räumlichen Geltungsbereich des Vertrages. Jede Überschreitung kann der Vermieter unterbinden; umgekehrt kann der Mieter gegen Eingriffe des Vermieters in seine Räumlichkeiten vorgehen. Ist im Vertrag eine „Grauzone“ vorhanden, wird unnötig Streitpotential geschaffen. Mietminderung, Schadensersatzansprüche und Kündigung können die Folge derartiger Unaufmerksamkeiten sein. Besonders bei den Nebenräumen, wie Dachgeschoß, Kellerabteil, Garten und Stellplätzen werden bei Wohnraummietverhältnissen Fehler gemacht.

Will der Vermieter wie im Beispiel nur ein bestimmtes Kellerabteil vermieten, dann soll er dessen Nummer im Vertrag nennen. Fehlt eine Nummer oder kann die Lage nur schwer beschrieben werden, sollte durch Pläne der vermietete Bereich farblich gekennzeichnet werden. Will der Vermieter das Gartenhaus im Beispiel nicht vermieten, so sollte dies ausdrücklich im Vertrag stehen. Wird dieser Zusatz versäumt, dann wäre im Beispiel unklar, ob der Garten das Gartenhäuschen umfaßt oder nicht.

Besonders bei der Geschäftsraummiete sollten Pläne als Anlage beigelegt werden. Die vermieteten Flächen sollten im Plan farblich hervorgehoben und im Vertrag auf diese Flächen Bezug genommen werden. Problematisch sind häufig die vermieteten Stellplätze und Zugänge für den Publikumsverkehr. Auch die Flächen für Werbeträger sollten geregelt werden.

### Zu 2.

Der Nutzzweck der Sache muß genannt werden, da ansonsten der Mieter z.B. bei vom Vermieter beabsichtigter Wohnungsvermietung die Mietsache auch gewerblich benutzen könnte. Der Vermieter könnte diese Nutzung nicht verhindern und müßte die bei Gewerberäumen in der Regel höhere Abnutzung hinnehmen. Schlimmstenfalls verstößt die Nutzung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften für die der Vermieter in Anspruch genommen wird, ohne gegen die Nutzung vorgehen zu können. Auch Ansprüche der Nachbarn oder andere Mieter wären denkbar, z.B. wegen Störungen durch Publikumsverkehr.

### Zu 3.

Vermietern ist zu empfehlen, bei Wohnraummietverhältnissen Wohnung und Garage/Stellplatz getrennt zu vermieten. Es müssen zwei unabhängige Verträge geschlossen werden, ein Wohnraummietvertrag und ein Garagemietvertrag. Der Vorteil besteht darin, daß auf die Garage/Stellplatz die Vorschriften des Wohnraummietrechts keine Anwendung finden. Der Mieterschutz greift nicht. Beispielsweise sind die strengen Vorschriften zur Mieterhöhung nach §§ 557-561 BGB n. F. und zur ordentlichen Kündigung nach § 573 ff. BGB n. F. nicht anzuwenden. Es handelt sich um eine einfache Raummiete. Die isolierte Kündigung der Garage/Stellplatz ist ohne Angabe von Gründen möglich, was bei der gleichzeitigen Ver-



mietung nur im Ausnahmefall denkbar ist. Der Vermieter erhält dadurch ein nicht zu unterschätzendes Druckmittel.

Zu 4.

Der Vermieter sollte zu Beginn des Mietvertrages zusammen mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll fertigen, in dem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Auch vorhandene Mängel sollten aufgeführt werden. Hat der Mieter Kenntnis von Mängeln bei Vertragsschluß oder der Annahme kann er später keine Mietminderung bzw. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach §§ 536, 536 a BGB n. F. geltend machen; § 536 b BGB n. F. Lichtbilder

können hilfreich sein. Der Vermieter sollte daran denken, daß er Jahre später vielleicht beweisen muß, daß er bei Mietbeginn die Mietsache ordnungsgemäß übergeben hat. Wie soll er sonst bei Beendigung des Mietverhältnisses beweisen, daß die Löcher in den Fliesen oder Kratzer im Fußboden damals noch nicht vorhanden waren und vom Mieter stammen ? Die häufig in Mietverträgen zu findenden Besichtigungs- und Zustandsbestätigungsklauseln

Beispiel:

Der Vermieter erklärt ausdrücklich, daß sich die Wohnung in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet und erkennbare Schäden an Einrichtungsgegenständen nicht festzustellen sind.

oder:

Der Mieter bekennt, daß die Mietsache und die Zubehörteile ordnungsgemäß und brauchbar übergeben worden sind.

sind wegen Verstoß gegen § 11 Nr. 15 b AGBG bzw. § 309 Nr. 12 b BGB n.F. unwirksam.<sup>1</sup>

### 1.3. Mietzeit

<b>NEU:</b>
1. Abschaffung des einfachen Zeitmietvertrages (= ohne Angabe von Befristungsgründen)
2. Vereinbarung des qualifizierten Zeitmietvertrags (= mit Angabe der Befristungsgründe) auch über 5 Jahre möglich
3. Schaffung eines Auskunftsanspruches des Mieters
4. Abschaffung des Fortsetzungsanspruches des Mieters

Zu 1.

Bisher sah das Gesetz zwei Varianten eines Zeitmietvertrages für Wohnraummietverhältnisse<sup>2</sup> vor, den „einfachen“ und den „qualifizierten“ Zeitmietvertrag.

Seit 01.09.2001 gibt es den „einfachen“ Zeitmietvertrag nach § 564 c BGB a.F. nicht mehr.

Beispiel:

Das Mietverhältnis wird auf Dauer von 6 Jahren also bis 31.12.2007 geschlossen.

Dieser ohne Angabe von Befristungsgründen abgeschlossene „einfache“ Zeitmietvertrag ist ersatzlos entfallen und nur noch in den gesetzlichen Ausnahmefällen möglich.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> LG Frankfurt WM 1990, 271, 279; LG Osnabrück WM 1986, S. 93: Beweislast wird zu Lasten des Mieters verschoben, obwohl der Vermieter die Beweislast für die Mängelfreiheit bei Übergabe, sowie für die Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis des Mieters von Mängeln trägt. Selbst individualvertragliche Klauseln sind nur dann wirksam, wenn der Mieter vor Vertragsschluß den Zustand unter angemessenen Umständen besichtigen konnte; zudem gilt dies allenfalls für sichtbare Mängel.

<sup>2</sup> Der einfache Zeitmietvertrag ist bei der Geschäftsraummiete möglich; § 542 II BGB n. F. !

<sup>3</sup> Die in § 549 II und III BGB n. F. genannten Mietverhältnisse:

- a) Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- b) Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- c) Wohnraum, der sozialen Einrichtungen zur Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf oder
- d) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim



Bei dieser Variante konnte der Mieter spätestens 2 Monate vor dem vertraglich vorgesehenen Beendigungszeitpunkt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses über die Befristung hinaus verlangen. Bei Ausübung dieses Rechts mußte der Vermieter ein berechtigtes Interesse im Sinne der Kündigungsvorschriften, z.B. Eigenbedarf, haben, um den Vertrag zu beenden, ansonsten verlängerte sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.

In der Praxis war dieses Recht dem Mieter oft nicht bekannt, so daß bei Versäumung des Fortsetzungsverlangens, das Mietverhältnis tatsächlich zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt endete.

#### Zu 2.

Ein Zeitmietvertrag über Wohnraum kann nur noch nach Maßgabe des § 575 BGB n. F. abgeschlossen werden:

- 1) Bestimmung einer bestimmten Mietzeit (keine Begrenzung der Höchstdauer mehr)
- 2) Vorliegen eines Befristungsgrundes nach § 575 I Nr. 1 bis 3 BGB n. F. (abschließende Aufzählung), wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit:
  - a) die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
  - b) 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
  - c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten willDie Befristungsgründe lehnen sich daher an § 564c II Nr. 2 BGB a. F. an, sind jedoch weiter gefaßt.<sup>4</sup>
- 3) Der Grund der Befristung muß mitgeteilt werden.
- 4) Die Mitteilung muß bei Vertragsschluß erfolgen. Das kann im Mietvertrag oder gesondert geschehen, aber nicht nach Vertragsschluß.
- 5) Die Mitteilung muß schriftlich erfolgen.

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; § 575 I 2 BGB n. F.

#### Zu 3.

Der Mieter erhält nun einen Auskunftsanspruch. Der Mieter kann frühestens 4 Monate vor dem Ablauf der Befristung verlangen, daß der Vermieter binnen 1 Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht, § 575 II 1 BGB n. F.

Macht der Mieter seinen Auskunftsanspruch nicht geltend, kann er sich auf eine Verlängerung nicht berufen.

Bei verspäteten Eintritt des Befristungsgrundes, kann der Mieter eine Verlängerung um den entsprechenden Zeitraum verlangen, § 575 III 1 BGB n. F.

Entfällt der Befristungsgrund, so hat der Mieter Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit; § 575 III 2 BGB n. F.

#### Zu 4.

Sind die Voraussetzungen für den Zeitmietvertrag nach § 575 I BGB n. F. erfüllt, endet das Mietverhältnis zum vorgesehenen Zeitpunkt, ohne dass es weiterer Erklärungen bedarf oder der Mieter einen Fortsetzungsanspruch hätte, da die §§ 574 ff. BGB n. F. unter der Überschrift „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ stehen.

---

<sup>4</sup> z. B können Werkwohnungen nach der Neufassung des Gesetzes zur Vermeidung von Leerstand zwischenzeitlich auch an andere Mieter vermietet werden.

**TIPP:**

1. Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses als Alternative zum Wegfall des einfachen Zeitmietvertrages
2. Beim Zeitmietvertrag Grund der Befristung durch konkreten Lebenssachverhalt erläutern.
3. Ausschluß des § 545 BGB n. F.

Zu 1.

Liegt bei Wohnraum auf seiten des Vermieters kein Befristungsgrund nach § 575 BGB n. F. vor, so kann zwar zukünftig kein Zeitmietvertrag mehr geschlossen werden, aber als Alternative kann nach meiner Einschätzung das ordentliche Kündigungsrecht beidseitig ausgeschlossen werden. Sofern beide Vertragsparteien ein Interesse an einer langfristigen Bindung

haben, soll dies auch nach Auffassung des Gesetzgebers möglich sein.<sup>5</sup> Zwar endet durch diese Alternative der Mietvertrag nicht automatisch, wie beim Zeitmietvertrag, aber der Vermieter hat den Vorteil, dass er den Mieter längere Zeit an den Mietvertrag bindet, ohne dass der Mieter von seinem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen kann. Die häufig sehr belastende Fluktuation im Mietobjekt mit der damit verbundenen zeit- und kostenintensiven Suche nach Nachmietern kann der Vermieter dadurch unterbinden. Der Verzicht des Vermieters auf sein eigenes ordentliches Kündigungsrecht ist dagegen meist kaum ein Nachteil, da aufgrund der hohen Anforderungen (berechtigtes Interesse) häufig eine Kündigung gegen den Mieter nicht durchsetzbar ist.

Die Zulässigkeit einer derartigen Vereinbarung ist aber nicht unumstritten.<sup>6</sup> Sofern diese Alternative als zulässig angesehen wird, besteht Streit darüber, in welcher Form dieser Ausschluß zu erfolgen hat und wie lange dieser maximal vereinbart werden darf.<sup>7</sup>

Meiner Auffassung nach ist die Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses möglich, da zu differenzieren ist zwischen der unzulässigen Verlängerung der Kündigungsfrist für den Mieter und einem zulässigen Ausschluß dieses Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit. Es wäre auch kaum nachvollziehbar, weshalb bei Abschluß einer Staffelmietvereinbarung nach § 557a III BGB n. F. ein Ausschluß des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters bis zu 4 Jahre zulässig sein soll und bei Mietverhältnissen ohne derartige Vereinbarung nicht. Gerade bei der Staffelmietvereinbarung ist nach meiner Einschätzung der Mieter eher schutzbedürftig, so daß als Umkehrschluß auch bei anderen Mietverhältnissen ein Ausschluß erlaubt sein muß.

Unter dem Gesichtspunkt des „sicheren Weges“ ist dem Vermieter aber zu empfehlen, den gesetzlich ausdrücklich erlaubten Weg einzuschlagen, zumal dabei auch die Probleme mit der Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen umgangen wird.

In Kombination mit der Vereinbarung einer Staffelmiete ist der Ausschluß des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters jedenfalls bis zu 4 Jahren kraft Gesetz zulässig; § 557a III BGB n. F.

Wird vom Vermieter hierauf verzichtet, sollten, solange noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung existiert, folgende Grenzen beachten werden:

1. Individualvereinbarung treffen (sonst Gefahr des Verstoßes gegen AGBG bzw. §§ 305 ff. BGB n.F.)

<sup>5</sup> BT-Drs 14/4553, 69 erwähnt ausdrücklich diese Alternative ohne aber dies näher zu erläutern oder Grenzen der Zulässigkeit anzugeben.

<sup>6</sup> Feuerlein, Nichts Neues beim Zeitmietvertrag ?, WM 2001, 371, 372, der eine Sonderregelung nur für Staffelmiete annimmt; Herrlein, Kandelhard, Mietrecht, 2001, § 575 BGB, Rn. 36

<sup>7</sup> Näher dazu, Derleder, Zeitmiete und zeitlicher Kündigungsausschluß im neuen Mietrecht, NZM 2001, 649 ff., 652 ff.; Gather, Der Zeitmietvertrag nach neuem Recht, GE 2001, 748; Lützenkirchen, Möglichkeit der Befristung von Wohnraummietverträgen, ZMR, 769 ff., 770 f.; Neuhaus, AnwaltInfo Mietrecht, 1/2001, 3



2. Beidseitigen Ausschluß des ordentlichen (!) Kündigungsrechts vereinbaren (außerordentliches Kündigungsrecht ist nicht ausschließbar)
3. Keine längere Frist als 4 Jahre vereinbaren (In Anlehnung an § 557a III BGB)
4. Gründe im Vertrag anführen, weshalb der Mieter selbst ein Interesse am Kündigungsausschluß hat (Entschärfung des Konflikts mit dem Mobilitätsgrundsatz)

Zu 2.

Beim Zeitmietvertrag müssen die Gründe für die Befristung dem Mieter mitgeteilt werden. Die Wiederholung des Gesetzeswortlauts genügt nicht. Der Vermieter muß einen konkreten Lebenssachverhalt angeben, aus dem er die Befristung herleitet. Die Bezeichnung muß zumindest so ausführlich sein, daß der Befristungsgrund von anderen Gründen unterscheidbar ist. Ein Wechsel zwischen den drei Befristungsgründen ist dem Vermieter weiterhin nicht möglich. Innerhalb eines der Befristungsgründe kann der Vermieter aber einen veränderten Sachverhalt vorbringen.

Beispiel:

Statt der Tochter will nun der Sohn die Wohnung nutzen.

Der Vermieter sollte den sicheren Weg gehen und den Grund näher ausführen, da ansonsten wegen § 575 I 2 BGB n. F. ein unbestimmter Mietvertrag geschlossen wird. Der Mieter könnte sonst über die vereinbarte Zeit hinaus die Mietsache weiter nutzen bzw. der Mieter könnte den Formfehler ausnutzen und sich vor Laufzeitende durch ordentliche Kündigung vom Vertrag lösen.

Zu 3.

Grundsätzlich empfiehlt es sich für den Vermieter, beim Abschluß eines Mietvertrages den § 545 BGB n. F. vertraglich auszuschließen. Dadurch wird die Gefahr vermieden, daß durch die Gebrauchsfortsetzung des Mieters nach Ablauf der Mietzeit stillschweigend eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit erfolgt. In der Praxis wird es meistens versäumt innerhalb der 2 Wochenfrist einer Gebrauchsfortsetzung zu widersprechen, so daß eine derartige Klausel sinnvoll ist. Der Inhalt des § 545 BGB n. F. sollte im Vertrag wiedergegeben sein, um eine Unwirksamkeit des Ausschlusses zu vermeiden.

### **ÜBERGANGSREGELUNG**

Grundsätzlich ist die Mietrechtsreform vom Zeitpunkt des Inkrafttretens an auch auf laufende Mietverträge anwendbar. Aus Gründen des Vertrauensschutzes hat der Gesetzgeber aber vorgesehen, dass ein vor dem 01.09.2001 bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (= Zeitmietvertrag) sich weiterhin nach dem bisherigen Recht richtet. (Art. 229 § 3 III EGBGB.)

## **1.4 Mietzinsvereinbarung, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermäßigung**

### **NEU:**

#### **1. Fälligkeit der Miete im Voraus**

Zu 1.

Nach dem neuen Mietrecht ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen sie bemessen ist zu entrichten; § 556b BGB n. F. Diese Regelung gilt nur für Wohnraum und sonstige Räume (also auch Geschäftsraummiete) ; § 579 II BGB n. F., nicht aber z. B. für Grundstücke oder bewegliche Sachen. Der Gesetzgeber wollte damit eigentlich nur die Vertragspraxis zum gesetzlichen Normalfall machen. Durch die Abfassung sind aber bereits wieder neue Probleme entstanden.



Teilweise wurde vorgeschlagen, da § 556b BGB n. F. nur von „Zeitabschnitt“ und nicht von „Kalendermonat“ spricht, längere Zeitabschnitte, z. B. 3 oder 6 Monate, im Mietvertrag zu vereinbaren.<sup>8</sup> Dies hätte zur Folge, daß der Mieter erheblich in Vorleistung treten müßte.

Es ist höchst zweifelhaft, inwieweit solche Regelungen, insbesondere bei Wohnraummietverhältnissen, einer gerichtlichen Prüfung standhalten werden. Im Hinblick auf den „sicheren Weg“ sind solche Klauseln nicht empfehlenswert, da diese meiner Einschätzung nach unwirksam sind, wenn zu hohe Vorauszahlungen anfallen.

Unter Umständen sind mit der Änderung auch Konsequenzen im Bereich des Zurückbehaltungsrechts verbunden. Einzelheiten sind bislang strittig.<sup>9</sup>

**ÜBERGANGSREGELUNG**

Art. 229 § 3 I Nr. 7 EGBGB bestimmt, dass hinsichtlich der Fälligkeit der Miete bei vor dem 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnissen § 551 BGB a. F. weiter anzuwenden ist. Maßgeblicher Zeitpunkt ist nicht der Abschluß des Mietvertrages sondern der Beginn des Mietverhältnisses.

**TIPP:**

1. Keine „Glättung“ der Miete nach oben bei Umstellung auf EURO
2. Vereinbarung einer Rechtzeitigkeitsklausel
3. Vereinbarung einer Einziehungsermächtigungsklausel
4. Vereinbarung pauschalierter Mahnkosten

**Zu 1.**

Die Währung wird zwar von DM auf EURO automatisch umgestellt, aufgrund der häufig entstehenden „ungeraden“ Beträge ist aber die Versuchung für den Vermieter groß, die Beträge nach oben hin zu „glätten“, z. B. werden aus den rechnerisch ermittelten 451,35 EURO nun durch den Vermieter gleich 460 EURO oder nur 451,50 EURO gemacht. Diese Glättung ist rechtlich eine Mietererhöhung und wegen weniger Cent, kann der Vermieter nun für 15 Monate die Miete wegen § 558 I BGB n. F.: nicht erhöhen (sog. Sperrfrist)

**Zu 2.**

Eine Rechtzeitigkeitsklausel, die bestimmt, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters ankommt, ist jedenfalls für die Zahlung der laufenden Miete und unter Unternehmern wirksam.<sup>10</sup> Eine höchstrichterliche Entscheidung zu Wohnraummietverhältnissen liegt aber noch nicht vor.

**Zu 3.**

Die Erteilung einer Einziehungsermächtigung ist auch in einem Formularymietvertrag wirksam, jedenfalls soweit sie regelmäßige Zahlungen betrifft.<sup>11</sup> Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist damit nicht verbunden, da der Mieter dem Einzug gegenüber seiner eigenen Bank nach erfolgter Belastung ohne Begründung widersprechen und damit eine Rückbuchung veranlassen kann.

<sup>8</sup> Gellwitzki, Die Mietrechtsreform – die Neuregelung zur Fälligkeit der Miete und Pacht, WM 2001, 373 ff., 378 f.

<sup>9</sup> Ausführlich dazu Gellwitzki, Die Mietrechtsreform – die Neuregelung zur Fälligkeit der Miete und Pacht, WM 2001, 373 ff., 379 f.

<sup>10</sup> BGH NJW 1998, 2664

<sup>11</sup> BGH ZMR 1996, 248



Zu einer Teilnahme am Abbuchungsverfahren kann ein Mieter formularmäßig nicht verpflichtet werden.<sup>12</sup> Eine einmal ausgeführte Zahlung könnte nicht mehr rückgängig gemacht werden.

Zu 4.

Vereinbarung pauschalierter Mahnkosten ist formularmäßig zulässig. Der Gegenbeweis eines geringeren Schadens darf dem Mieter aber nicht abgeschnitten werden.<sup>13</sup> Mehr als 2,50 Euro<sup>14</sup> pro Mahnung dürften nicht mehr zulässig sein.

## 1.5 Betriebskostenvereinbarung

### NEU:

1. Abschaffung einer Erhöhung wegen Betriebskostensteigerungen bei Inklusiv- und Teilinklusivmieten
2. Erhöhung einer Betriebskostenpauschale nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart.

Zu 1.

Der Vermieter sollte keine Inklusiv- oder Teilinklusivmieten im Mietvertrag vereinbaren, da seit dem 01.09.2001 eine Mieterhöhung wegen Steigerung der in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten nicht möglich ist.

Eine „Inklusivmiete“ ist eine Miete, in der die Miete und sämtliche Betriebskosten enthalten sind; die Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Eine „Teilinklusivmiete“ ist eine Miete, in der die Miete und ein Teil der Betriebskosten enthalten sind; der umfaßte Teil wird nicht gesondert ausgewiesen.

Der Vermieter sollte deshalb unbedingt eine Betriebskostenpauschale oder eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbaren.

Bei einer „Betriebskostenpauschale“ sind alle Kosten mit der monatlichen Zahlung abgegolten. Es ist das Risiko des Vermieters, ob er mit der Pauschale hinkommt oder nicht.

Bei einer „Betriebskostenvorauszahlung“ zahlt der Mieter einen monatlichen Abschlag, die Vorauszahlung. Einmal im Jahr werden die tatsächlich angefallenen Betriebskosten in einer Abrechnung ermittelt. Einen Überschuß erhält der Mieter zurück bzw. der Vermieter kann eine Nachzahlung verlangen.

### ÜBERGANGSREGELUNG

Bei Inklusivmieten und Teilinklusivmieten läßt Art. 229 § 3 IV EGBGB bei am 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnissen eine Erhöhung nach den Regelungen des § 560 BGB n. F. (Betriebskostenpauschalen) zu, wenn dies nach dem Mietvertrag zulässig ist.

Zu 2.

Der Gesetzgeber hat sich entschieden, dass zukünftig eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale nur möglich ist, wenn hierüber eine Vereinbarung im Mietvertrag besteht; § 560 I 1 BGB n. F. Nach altem Mietrecht war es umstritten, ob ohne vertragliche Vereinbarung eine Erhöhung zulässig ist.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> BGH ZMR 1996, 248 bringt dies in den Gründen zum Ausdruck, obwohl sich die Entscheidung mit der Einzugsermächtigung befaßt.

<sup>13</sup> Beispiele für unzulässige Klauseln vgl. BGH NJW 1985, 320 ff., 324 oder OLG Frankfurt MDR 1985, 765

<sup>14</sup> Höhe der Mahnkosten sind umstritten, 10 DM sind unzulässig, überwiegend werden 5 DM akzeptiert, teilweise wird die Grenze bei 3 DM gezogen.

<sup>15</sup> Dafür z.B. LG Landshut MDR 1979, 584, AG Michelstadt WM 1978, 110; dagegen z.B. LG Köln WM 1974, 10



Der Vermieter darf eine Vereinbarung im Mietvertrag nicht versäumen, da selbst bei erheblichen Kostensteigerungen keine Erhöhung möglich ist.

<b>TIPP:</b>
1. Vereinbarung, daß der Mieter alle Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 I zu tragen hat.
2. Beifügung der II Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 I

**Zu 1.**

Auf eine gesetzliche Definition der Miete hat der Gesetzgeber verzichtet. „Betriebskosten“ sind nach einer gängigen Definition, die Kosten die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Das Gesetz geht weiterhin von der Inklusivmiete aus, da § 535 I 2 BGB n. F. formuliert, daß der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat.

Konkret: Nach dem Gesetz sind die Betriebskosten Bestandteil der Miete, sie müssen vom Mieter nicht extra bezahlt werden.

Der Vermieter muß deshalb einen Umlegung der Betriebskosten ausdrücklich vereinbaren! Lediglich wenn Heizkosten nach der Heizkostenverordnung, die von der Mietrechtsreform nicht betroffen wurde, verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen, gilt etwas anderes. Diese Kosten kommen zur Miete hinzu, da die Heizkostenverordnung zwingend ist und durch Mietvertrag nichts anderes bestimmt werden kann. Warmmietverträge, bei denen die Heizkosten in der Miete enthalten sind oder Heizkostenpauschalen, über die nicht abgerechnet wird, sind unwirksam! Zur Lösung des Problems empfiehlt sich folgender Satz im Mietvertrag:

Beispiel:

Neben der Miete sind die Kosten für Betriebskosten gemäß der II Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 zu zahlen.

Diese Vertragsklausel reicht aus, um den Mieter bis zu 17 verschiedene Nebenkostenarten zusätzlich zur Miete zahlen zu lassen.<sup>16</sup> Die Aufzählung ist abschließend.

Es handelt sich um folgende Betriebskosten:

<b>„Kalte“ Betriebskosten</b>	<b>„Warme“ Betriebskosten</b>
1. Grundsteuer	1. Heizkosten
2. Wasserversorgung	2. Kosten der zentralen Warmwasserbereitung
3. Abwasser	3. Kosten einer verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage
4. Fahrstuhlkosten	
5. Straßenreinigung und Müllabfuhr	
6. Hausreinigung u. Ungezieferbekämpfung	
7. Gartenpflege	
8. Beleuchtung	
9. Schornsteinreinigung	
10. Sach- und Haftpflichtversicherung	
11. Hausmeister	
12. Gemeinschaftsantenne o. Breitbandkabel	
13. Maschinelle Wascheinrichtungen	
14. Sonstige Betriebskosten	

Vereinbarungen wie „Der Mieter trägt die Nebenkosten“ sind zu ungenau und deshalb unwirksam. Vermieden werden sollten auch Aufzählungen wie, „Nebenabgaben, wie Strom,

<sup>16</sup> OLG Frankfurt/M. RE WM 2000, 411; OLG Hamm RE WM 1997, 542; für die Geschäftsraummiete OLG Braunschweig WM 1999, 173 und OLG Celle WM 2000, 130



Warmwasser usw. kommen zur Miete hinzu“, denn sie sind zu ungenau. Lediglich die ausdrücklich aufgezählten sind dann umlegbar.

Zu 2.

Obwohl die jüngere Rechtsprechung<sup>17</sup> die Bezugnahme auf die II. Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 I als ausreichend erachtet hat, ist die Beifügung des Textes dennoch sinnvoll, um Unklarheiten zu vermeiden.

## 1.6 Staffel- und Indexmietvereinbarung

<b>NEU:</b>
1. Staffelmiete nun zeitlich unbegrenzt möglich
2. Indexmiete nun auch bei Laufzeiten unter 10 Jahren möglich
3. Vereinbarung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland allein zulässiger Index bei der Wohnraummiete

Zu 1.

Staffelmietvereinbarungen waren bisher für Wohnraummietverhältnisse in § 10 II MHG geregelt, und sind nun in § 557a BGB n. F. im BGB integriert. Die bisherige Höchstfrist entfällt, so daß Laufzeiten über 10 Jahren nun gestattet sind.

Nach wie vor ist zwingend vorgeschrieben, dass eine:

1. Staffelmietvereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
2. die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für 1 Jahr unverändert bleiben muß<sup>18</sup> und
3. die erhöhte Miete oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen werden<sup>19</sup>.

§ 557a III BGB n. F. erlaubt den Ausschluß des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters für max. 4 Jahre. In ländlichen Regionen, in denen die Formerfordernisse für eine Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB n. F. nur schwer zu erfüllen sind und eine Fluktuation der Mieter verhindert werden soll, bietet sich eine Kombination der Staffelmietvereinbarung mit einem Kündigungsausschluß an.

Im Rahmen anderer Mietverträge, insbesondere bei der Geschäftsraummiete und den Mietverhältnissen nach § 549 II und III BGB n. F. steht den Parteien die Ausgestaltung der Staffeln frei, z.B. können kürzere Zeitabstände für die Staffeln oder die Erhöhung in Prozent ausgedrückt werden.

Zu 2. und 3.

Indexmietvereinbarungen waren bisher für Wohnraummietverhältnisse in § 10a MHG geregelt, und sind nun in § 557b BGB n. F. im BGB integriert. § 557b BGB n. F. hat die Mindestlaufzeit von 10 Jahren für Indexmietverträge abgeschafft.

Nach der Neuregelung ist als Index nur noch der „Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland“ zugelassen.

<sup>17</sup> OLG Frankfurt/M. RE WM 2000, 411; OLG Hamm RE WM 1997, 542; in der Vergangenheit wurde die Übernahme in den Text gefordert bzw. die Beifügung der Anlage, so z. B. noch AG Darmstadt WM 1981, 39, AG Dortmund WM 1996, 425

<sup>18</sup> Es bleibt unbenommen, die Miete nach 2 oder 3 Jahren zu erhöhen. Die einzelnen Staffeln müssen auch nicht den gleichen Abstand haben.

<sup>19</sup> Unzulässig wären lediglich prozentuale Angaben wie „die Miete erhöht sich um 7 %“.



Es ist zwingend vorgeschrieben, dass eine:

1. Indexmietvereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
2. Miete muß an Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt sein,
3. Indexmiete muß jeweils mindestens 1 Jahr unverändert sein,
4. Mieterhöhungserklärung durch Vermieter in Textform notwendig. Dabei ist Änderung des Preisindexes und die neue Miete – zumindest der Erhöhungsbetrag – anzugeben.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Dem Vermieter ist zu empfehlen, die Erklärung dem Mieter beweisbar, z.B. durch den Gerichtsvollzieher oder zumindest durch Einschreiben mit Rückschein, zugehen zu lassen.

Mit der Neufassung ist die paradoxe Rechtslage eingetreten, daß die Vereinbarung von Indexklauseln nun teilweise bei Wohnraummietrecht großzügiger möglich ist, als bei Geschäftsraummietverhältnissen. Für Geschäftsraummietverhältnisse gilt § 4 PreisklauselVO, wonach Indexklauseln nur als genehmigt gelten, wenn eine Laufzeit über mindestens 10

Jahre abgeschlossen wurde oder dem Mieter ein entsprechendes Optionsrecht zugestanden wurde. Allerdings besteht eine größere Auswahl der verwendbaren Preisindizes.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen ist nach § 4 PreisklauselVO für die Genehmigungsfreiheit zu beachten, dass die Entwicklung des Mietpreises bestimmt wird durch entweder:

1. die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder eines Statistischen Landesamtes ermittelten Preisindexes für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom statistischen Amt der EG ermittelten Verbraucherpreisindex oder
2. durch die Änderung der künftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen, die der Schuldner in seinem Betrieb erzeugt, veräußert oder erbringt oder
3. durch die künftige Einzel- oder Durchschnittsentwicklung des Preises oder des Wertes von Grundstücken, wenn sich das Schuldverhältnis auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beschränkt.

**TIPP:**

1. Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete in ländlichen Gebieten
2. Bei Geschäftsraummietverhältnissen keine Vereinbarung wegfallender Verbraucherpreisindizes

Zu 1.

Staffelmiete und Indexmiete sind mietrechtlich zulässige Möglichkeiten, schon bei Vertragsschluß die zukünftige Entwicklung der Miethöhe zu vereinbaren und damit insbesondere das komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete über §§ 558 BGB n. F. zu umgehen. Gerade in ländlichen Gebieten existieren keine Mietspiegel oder Mietdatenbanken. Vergleichswohnungen sind meist nur schwer zu finden. Bei der Entscheidung, ob der Vermieter eine derartige Vereinbarung trifft, ist u.a. folgendes zu beachten:



<b>Staffelmiete</b>	
<b>Vorteil</b>	<b>Nachteil</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mieterhöhung über Jahre ergibt sich unmittelbar aus Vertrag.</li> <li>2. Automatische Mieterhöhung gewährleistet</li> <li>3. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; keine Formalitäten</li> <li>4. Kombination mit Kündigungsausschluß bis zu 4 Jahren möglich</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Andere Mieterhöhungen nach §§ 558-559b BGB n. F. (Modernisierung etc.) sind ausgeschlossen</li> <li>2. Sonderkündigungsrecht des Mieters; Mieter kann nicht länger als 4 Jahre an Vereinbarung gebunden werden</li> <li>3. Bei niedrigen Erhöhungsbeträgen über längeren Zeitraum für Vermieter Gefahr der Abkopplung von der Preisentwicklung</li> </ol>

<b>Indexmiete</b>	
<b>Vorteil</b>	<b>Nachteil</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ständige Anpassung gewährleistet</li> <li>2. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; wenig Formalitäten</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Berechnung für Laien schwierig</li> <li>2. Mietsteigerung ergibt sich nicht unmittelbar aus Vertrag</li> <li>3. Theoretisch sogar Mietsenkung möglich</li> <li>4. Andere Mieterhöhungen nach § 558 BGB n. F. sind ausgeschlossen bzw. nach 559 BGB n. F. (Modernisierung) nur unter Einschränkungen möglich<sup>20</sup></li> </ol>

Zu 2.

Das Statistische Bundesamt hat bereits im Juni 2000 angekündigt, dass es ab Januar 2003 die Ermittlung verschiedener Verbraucherpreisindizes einstellen wird. Es macht keinen Sinn einen wegfallenden Preisindex im Mietvertrag zu vereinbaren. Die für 2003 vorzunehmende Anpassungsprobleme werfen bereits jetzt ihre Schatten voraus. Die Einzelheiten der Umstellung sind noch strittig.<sup>21</sup>

Vorsicht bei Formularverträgen. Obwohl die Einstellung bereits länger bekannt ist, haben viele noch nicht reagiert. Häufig sind Indizes vereinbart, wie 4-Personen Arbeitnehmerhaushalt mit durchschnittlichen Einkommen, die es nicht mehr geben wird. Außerdem handelt es sich nicht um einen Index für die Gesamtlebenshaltung (Verstoß gegen § 4 I Nr. 1 PreisklauselVO).

### 1.7. Kautio

<b>NEU:</b>
1. Kautio darf höchsten 3 Nettokaltmieten betragen, keine Berücksichtigung Betriebskostenpauschale

Zu 1.

Nach der Mietrechtsreform dürfen bei der Wohnraummiete höchsten 3 Nettokaltmieten als Kautio verlangt werden. Diese gesetzliche Höchstgrenze gem. § 551 I BGB n.F. behält zwar nach wie vor die Obergrenze von 3 Monatsmieten bei, wobei aber nunmehr neben den Be-

<sup>20</sup> Bauliche Maßnahmen werden aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

<sup>21</sup> Einzelheiten bei Lützenkirchen, Wegfall der Preisindizes für spezielle Haushaltstypen ab. 1.1.2003, NZM 2001, 835 ff.



triebskostenvorauszahlungen auch die Betriebskostenpauschale außer Betracht bleibt. Nach dem alten Mietrecht konnte bei der Berechnung der 3 Monatsmieten die Betriebskostenpauschale noch mit berücksichtigt werden.

**TIPP:**

1. Mietkaution muß vereinbart werden.
2. Kautionsform sollte Barkaution sein.

**Zu 1.**

Der Mieter muß kraft Gesetz keine Kautionszahlung zahlen. Voraussetzung ist, daß Vermieter und Mieter im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung treffen. Bei dieser Vereinbarung ist zu beachten, daß die Höchstgrenze von 3 Nettokaltmieten nicht überschritten wird und daß das Recht des Mieters, diese in 3 gleichen monatlichen Raten zu zahlen, nicht beschnitten wird. Eine zulässige Klausel könnte lauten:

Beispiel:

Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kautionszahlung gem. § 551 BGB in Höhe von ..... Euro (max. 2 Nettokaltmieten).

Die gesetzliche Regelung in § 551 BGB n.F. gilt nur für Wohnraummietverhältnisse. Auf Geschäftsraum- oder andere Mietverhältnisse finden die Vorschriften über Zahlung, Anlage und Verzinsung einer Kautionszahlung keine Anwendung. Im Rahmen anderer als Wohnraummietverhältnisse können alle Modalitäten einer Sicherheitsleistung frei vereinbart werden. So kann insbesondere vereinbart werden, daß:

1. die Höhe der Mietkaution mehr als 3 Monatskaltmieten beträgt,
2. die Kautionszahlung nicht zu verzinsen ist,
3. die Kautionszahlung in voller Höhe bereits vor Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen ist,
4. für den Fall der Nichtzahlung der Kautionszahlung das Mietverhältnis durch den Vermieter fristlos gekündigt werden kann.

Letztlich wird für alle anderen als Wohnraummietverhältnisse die Höhe der Mietsicherheit nur durch die Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB nach oben hin begrenzt.

Für Wohnraummietverhältnisse wie für alle anderen Mietverhältnisse gilt aber, daß die eine oder andere Art der Mietsicherheit ausdrücklich vereinbart und betragsmäßig im Vertrag aufgenommen werden muß. Ansonsten schuldet der Mieter keine Kautionszahlung. Auf ein Gewohnheitsrecht oder eine ortsübliche Handhabung kann ein Kautionsverlangen des Vermieters nach Vertragsabschluß nicht gestützt werden!

**Zu 2.**

Auch wenn die Parteien bei einer Barkautionszahlung jetzt auch andere Anlageformen, z.B. Aktien, aber auch Festgeld etc., vereinbaren können, sollte der Vermieter als Kautionsform die Barkautionszahlung wählen. Die Kautionszahlung sollte sodann auf einem Sparkonto angelegt werden, wobei der Vermieter Inhaber des Sparbuches sein sollte. Das Konto ist ausdrücklich als „Mietkaution“ zu kennzeichnen. Diese Kautionsform bietet dem Vermieter eine weit bessere Zugriffsmöglichkeit als die Anlage eines auf den Mieter lautenden Sparbuches, in dem das Guthaben in einer gesonderten Abtretungserklärung an den Vermieter, der auch das Sparbuch erhält, abgetreten wird.

Andere Anlageformen sind oft in der Handhabung schwierig und sollten nur vom erfahrenen Vermieter in Erwägung gezogen werden (Bürgschaft).



## 1.8. Schönheitsreparaturklauseln

Die Mietrechtsreform hat eine der streitträchtigsten Bereiche des Wohnungsraummietrechtes unberührt gelassen und keiner Regelung zugeführt. Insofern gelten nach wie vor die bislang von der Rechtsprechung erarbeiteten Grundsätze.

**TIPP:**

1. Vereinbarung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter treffen.
2. Vereinbarung einer Kostenbeteiligungsregelung treffen.

Zu 1. und 2.

Nach der Gesetzeslage bleibt es auch zukünftig dabei, daß Schönheitsreparaturen Vermieter-sache sind und Mieter Schönheitsreparaturen nur dann ausführen müssen, wenn eine entsprechende Verpflichtung ausdrücklich, d.h. schriftlich oder mündlichen und vor allen Dingen wirksam, vereinbart wurde. Ein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter in jedem Fall Schönheitsreparaturen auszuführen hat, gibt es nicht. Auch die landläufige Meinung, daß ein Mieter, der eine renovierte Wohnung erhalten hat, bei Auszug diese renoviert zurückzugeben hat, ist ein Irrglaube.

In der Praxis ist häufig feststellbar, daß nahezu alle Formularmietverträge eine Schönheitsreparaturregelung zulasten des Mieters enthalten. Es ist aber ebenso häufig feststellbar, daß viele dieser Formulklauseln unwirksam sind bzw. unwirksam geworden sind, weil der Vermieter diese nicht ordnungsgemäß ausgefüllt oder daran handschriftliche Änderungen vorgenommen hat. Es ist dem Vermieter dringend anzuraten, diesbezüglich Formulklauseln nicht abzuändern.

Es muß unterschieden werden zwischen:

1. der Anfangsrenovierung (zu Beginn des Mietverhältnisses),
2. den laufenden Schönheitsreparaturen (während der Mietzeit),
3. der Endrenovierung (zum Ablauf der Mietzeit).

Die formularmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von Wohnraum ist unwirksam, wenn er gleichzeitig verpflichtet ist, während des Mietverhältnisses turnusmäßig weitere Schönheitsreparaturen auszuführen.<sup>22</sup>

Die formularmäßige Überbürdung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist ebenfalls unzulässig.<sup>23</sup>

Die formularmäßige Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen ist dagegen erlaubt und von der höchstrichterliche Rechtsprechung wiederholt als zulässig bestätigt worden.

Zum üblichen Umfang der Schönheitsreparaturen gehören Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschließlich Leisten, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre, das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren (von innen). In den Verantwortungsbereich des Mieters fallen demnach nur die Innenbereiche der Räume. Der Außenbereich, z.B. das Streichen der Fenster, der Wohnungs- oder Balkontür von außen oder des Balkongitters ist Sache des Vermieters. Der Ersatz normal abgenutzter Teppichbö-

<sup>22</sup> OLG Hamburg, WM 1991, Seite 523

<sup>23</sup> OLG Hamm, RE NJW 1981, Seite 1049, OLG Frankfurt RE WM 1981, Seite 272



den oder das Abschleifen und Neuversiegeln eines Parkettfußbodens gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen. Die Arbeiten können nicht in einem Formularymietvertrag auf den Mieter übergewälzt werden.

Empfehlenswert sind sogenannte „Fristenpläne“, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen für verschiedene Räume in unterschiedlichen Abständen durchzuführen. Eine wesentliche Abkürzung der von der Rechtsprechung entwickelten Fristen wäre nicht zulässig. Dem Mieter würde zu viel abverlangt und die Klausel ist damit unwirksam.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf der Frist laut Fristenplan, muß der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht ausführen. Deshalb ist es ratsam für den Vermieter, hier eine Kostenbeteiligungsregelung zu treffen für den Fall, daß die im Fristenplan vorgesehenen Fristen noch nicht abgelaufen sind.

Häufig anzutreffen, aber gleichfalls unwirksam sind Formulklauseln, die den Mieter verpflichten, die Arbeiten „durch Fachhandwerker“ oder eine „Fachfirma“ ausführen zu lassen. Wie der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt, kann ihm Rahmen von Formulklauseln nicht vorgeschrieben werden.<sup>24</sup>

Nachfolgendes Beispiel mag für eine wirksame Klausel dienen:

Beispiel:

Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen) in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Reihenfolge sachgerecht auszuführen.

Die Zeitfolge beträgt:

- bei Küche, Bad und Toilette 3 Jahre,
- in allen übrigen Räumen 5 Jahre.

Die Fristen werden berechnet vom Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses bzw. soweit Schönheitsreparaturen nach diesem Zeitpunkt von dem Mieter fachgerecht durchgeführt worden sind, von diesem Zeitpunkt an.

Der Mieter ist auch bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen, wenn die Fristen seit der Übergabe der Mietsache bzw. seit den letzten durchgeführten Schönheitsreparaturen verstrichen sind.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung nach Weisung des Vermieters im fachgerecht renovierten Zustand zu übergeben. Weist der Mieter jedoch nach, daß die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb der oben genannten Fristen - zurückgerechnet vom Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses - durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem der normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muß er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert werden würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, daß er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.

<sup>24</sup> OLG Stuttgart, RE WM 1993, Seite 528



### 1.9. Kleinreparaturklausel

Bei Kleinreparaturen gibt es nach wie vor ein Streitpotential. Die Mietrechtsreform läßt auch diesen Bereich unberührt.

<b>TIPP:</b>
1. Vereinbarung einer Kleinreparaturklausel

Zu 1.

In Formularymietverträgen sind sogenannte „Kleinreparaturklauseln“ zulässig. Nach der gesetzlichen Regelung muß der Vermieter die Kosten von Reparaturen an der Mietsache tragen, sofern keine Vereinbarung getroffen wird.

Im gewissen Rahmen ist eine Überwälzung von Kleinreparaturen möglich, wenn:

1. ein Höchstbetrag für Reparaturen während eines Jahres festgeschrieben ist und
2. ausdrücklich festgehalten wird, für welche Teile der Mietsache die Regelung gelten soll.

Der Betrag von 75 EURO für einzelne Reparaturen sollte nicht überschritten werden. Außerdem muß die Jahreshöchstbelastung in zumutbarer Relation zur Jahresnettomiete stehen. Eine jährliche Begrenzung auf 6 bis 8 % der Jahresnettomiete ist wohl als zulässig anzusehen. 10 % der Jahresnettomiete dürften bereits zu hoch sein. Die Klausel muß sich auf die diejenigen Teile der Mietsache beschränken, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z.B. Rolläden, Schlösser, Wasserhähne, etc..

Der Mieter kann aber durch eine Formularymietvertragsklausel nicht wirksam dazu verpflichtet werden, anfallende Kleinreparaturen selbst vorzunehmen oder selbst Handwerker zu beauftragen. Der Vermieter sollte die soeben genannten Grenzen beachten, da ansonsten die gesamte Klausel unwirksam werden kann mit der Folge, daß der Mieter sich an den Kosten für die Beseitigung der Kleinschäden überhaupt nicht beteiligen muß.



## 2. Verwaltung des Mietvertrages

Die Verwaltung des Mietverhältnisses ist eine Aufgabe, die nicht einfach ist. Durch die Mietrechtsreform hat es in einigen Bereich Veränderungen gegeben, die zu beachten sind. Betroffen hiervon sind insbesondere die Komplexe Mieterhöhung, Modernisierung, Betriebskosten und Barrierefreiheit. Der Vermieter sollte nicht nur seine Rechte und Pflichten kennen, er sollte sie auch im Einzelfall ausüben. In der Praxis ist zu beobachten, daß leider berechnete Verlangen der Vermieter leider nicht bzw. nur verspätet durchgesetzt werden können, da die gesetzlichen Formalien nicht eingehalten wurden. Im Nachfolgenden soll auf die wichtigsten Punkte im Rahmen der Verwaltung des Mietverhältnisses eingegangen werden.

### 2.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

<b>NEU:</b>
1. Senkung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 %.
2. Mieterhöhungsverlangen kann in Textform erklärt werden.
3. Einführung neuer Begründungsmittel, wie qualifizierter Mietspiegel und Mietdatenbank.
4. Mitteilung der Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsverlangen.
5. Verlängerung der Klagefrist von 2 Monate auf 3 Monate auf Zustimmung zur Mieterhöhung

Zu 1., 2., 3., 4. und 5.

Die Regelungen über die Mieterhöhung finden sich nicht mehr im § 2 MHG, sondern wurden gleichfalls ins BGB integriert und zwar in die §§ 558 bis 558 e BGB n.F..

Die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter nach § 558 ff BGB n.F., die inhaltlich § 2 MHG im wesentlichen entsprechen, verlangen, wenn:

1. die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist,<sup>25</sup>
2. das Mieterhöhungsverlangen nicht früher als 1 Jahr nach in Kraft treten der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird,<sup>26</sup>
3. die Kappungsgrenze beachtet wird, d.h. die Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen.<sup>27</sup>

Der Gesetzgeber hat damit die Kappungsgrenze von 30 % nach altem Recht auf 20 % nach neuem Recht gesenkt. Wer bislang nicht regelmäßig als Vermieter seine Mieten erhöht hat, kann nur noch bis zu 20 % erhöhen statt bis zu 30 %. Ein bedauerlicher Einschnitt durch den Gesetzgeber, der Investitionen behindern wird.

<sup>25</sup> Wenn im neuen Recht bestimmt wird, daß die Miete vor einer neuen Mieterhöhung 15 Monate unverändert geblieben sein muß, steht das nur scheinbar im Widerspruch zur bisherigen Regelung, wonach die Miete seit einem Jahr unverändert sein mußte. Es handelt sich nur um eine Klarstellung. Die Rechtsprechung hatte bereits bisher in die 1-Jahres-Sperrfrist die anschließende Fälligkeitsfrist von 3 Monaten einbezogen und ist damit gleichfalls aus den Zeitraum von 15 Monaten zwischen der letzten Mieterhöhung und dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gekommen. Damit ist mit der Mietrechtsreform der Rechtsentscheid des BGH, WM 1993, 388, Gesetz geworden.

<sup>26</sup> Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB n.F., d.h. wegen Modernisierung und Betriebskosten, werden nicht berücksichtigt.

<sup>27</sup> Abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB n.F., d.h. wegen Modernisierung bzw. Betriebskosten.



An das Mieterhöhungsverlangen wurden bereits früher eine Reihe von formalen Anforderungen als Voraussetzung für die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens, unabhängig von der Frage seiner Begründetheit, gestellt. In der Praxis ist dennoch zu beobachten, daß gerade hier die häufigsten Fehler gemacht werden. Viele Vermieter glauben, sie müßten lediglich einen bestimmten Betrag vom Mieter verlangen, um der Form zu genügen. Auf die Begründung wird meistens verzichtet. Eine derartige Vorgehensweise sollte vermieden werden, da dadurch zumindest erheblich Zeit verstreicht, ohne daß ein rechtlich wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt wird. Nach § 558 a BGB n.F. gilt:

Die Zustimmung zur Mieterhöhung muß nach wie vor schriftlich geltend gemacht werden, wobei das Gesetz nunmehr lediglich „Textform“ vorschreibt, d.h. das Mieterhöhungsverlangen kann auch maschinell erstellt werden und braucht nicht eigenhändig unterschrieben sein. Nach der neuen Textform kommt es allein darauf an, daß die Erklärung gegenüber dem Empfänger in lesbaren Schriftzeichen abgegeben wird, sie sich dem Empfänger gegenüber in solchen Zeichen darstellt oder ohne weiters darstellen läßt. Demnach sind zukünftig auch Verlangen in Kopie oder Fax, Computerfax oder E-Mail, ja selbst als SMS möglich. Von diesen theoretischen Möglichkeiten sollte aber Abstand genommen werden, da diese im Einzelfall nur schwer beweisbar sind.

Das Mieterhöhungsverlangen muß begründet werden. Das kann dadurch geschehen, daß im Mieterhöhungsverlangen Bezug genommen wird auf:

1. einen Mietspiegel (einfacher Mietspiegel oder qualifizierter Mietspiegel), §§ 558 c, 558 d, BGB n.F.,
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, § 558 e BGB n.F.,
3. ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, § 558 a II Nr. 3 BGB n.F.,
4. durch Benennung von mindestens 3 Vergleichswohnungen, § 558 II Nr. 4 BGB n.F..

Nicht übersehen darf der Vermieter die neue Begründungsvorschrift des § 558 a III BGB n.F.! Existiert nämlich ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB n.F. und begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen nicht mit den dort angegebenen Werten, sondern mit einer der anderen vorgesehenen Begründungsmöglichkeiten (z.B. Sachverständigengutachten, Vergleichswohnungen), muß er dennoch die im qualifizierten Mietspiegel enthaltenen Angaben für die Wohnung in seinem Mieterhöhungsverlangen mitteilen! Diese Mitteilung ist Wirksamkeitsvoraussetzung für das Mieterhöhungsverlangen!

Zu den einzelnen Begründungsmitteln, die im Mieterhöhungsverlangen zu nennen und beizufügen sind, ist auszuführen:

#### 1. Sachverständigengutachten:

Es muß sich um einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen handeln. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens ist regelmäßig nicht empfehlenswert. Die Kosten eines zur Begründung des Zustimmungsverlangens eingeholten außergerichtlichen Sachverständigengutachtens gehören nämlich auch nicht zu den Kosten eines späteren Rechtsstreits über die Begründetheit des Verlangens. Sie müssen also in jedem Falle vom Vermieter getragen werden.

#### 2. Benennung von Vergleichswohnungen:

Werden zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens Vergleichswohnungen benannt, müssen diese für den Mieter identifizierbar und so beschrieben sein, daß er sich von ihrer Vergleichbarkeit mit seiner Wohnung ein Bild machen kann. Die Wohnungen müssen nach Art,



Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage nur vergleichbar, nicht aber gleich sein. Sie können also von der Wohnfläche her und in Details der Ausstattung abweichen. Der Vermieter darf nicht übersehen, daß alle von ihm benannten Vergleichsmieten mindestens so hoch wie die neu verlangte Miete sein müssen. Aus der Vergleichsmiete eine Durchschnittsmiete zu bilden, ist nicht zulässig!<sup>28</sup>

Die Vergleichsmieten können nach wie vor auch aus den Wohnungsbestand des Vermieters stammen und sogar im gleichen und ggf. vom Mieter selbst bewohnten Haus liegen.<sup>29</sup>

### 3. Mietdatenbank:

Durch die Mietrechtsreform ist mit § 558 e BGB n.F. ein neues Begründungsmittel geschaffen worden. Danach wird unter einer Mietdatenbank eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten verstanden, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Aus den dort gesammelten Daten soll der Schluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete für eine einzelne Wohnung gezogen werden können. Im Gegensatz zum Mietspiegel, der nach der Gesetzesbegründung immer nur eine Momentaufnahme des Wohnungsmarkts darstellt, liegt der Vorteil der Mietdatenbank in der fortlaufenden Erfassung von Daten und damit in einer ständigen Aktualisierung. Das Problem wird es sein, daß derartige Mietdatenbanken eingerichtet werden. Da es eine gesetzliche Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter nicht gibt, wird die Erstellung schwierig. Die Gemeinden ihrerseits werden meist kein Interesse haben, eine derartige Mietdatenbank zu erstellen. Allerdings ist dies nach meiner Einschätzung eines der Begründungsmittel der Zukunft.

### 4. Mietspiegel:

Nach der Mietrechtsreform gibt es nun 2 Arten von Mietspiegeln, den sogenannten „einfachen Mietspiegel“ und den neuen sogenannten „qualifizierten Mietspiegel“. Der mit der Mietrechtsreform neu geschaffene qualifizierte Mietspiegel unterscheidet sich vom einfachen Mietspiegel dadurch, daß er zum einen wegen der erforderlichen wissenschaftlichen Erstellung eine erhöhte Gewähr der Richtigkeit und Aktualität der Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete bietet und zum anderen wegen der zusätzlichen nötigen Anerkennung durch die Gemeinde und Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite auch breite Akzeptanz ausdrückt. Der Gesetzgeber hat es aber versäumt vorzuschreiben, nach welcher Methode ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden muß. Der qualifizierte Mietspiegel ist, im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel, zwingend im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach 4 Jahren ist ein qualifizierter Mietspiegel vollständig neu zu erstellen; § 558 d II 2 BGB n.F..

Eine weitere Besonderheit des qualifizierten Mietspiegels ist es, daß ihm in einem Mieterhöhungsprozeß eine Vermutungswirkung zukommt. Die Vermutung geht dabei in die Richtung, daß die in diesem Mietspiegel angegebenen Entgelte tatsächlich ortsübliche Vergleichsmieten wiedergeben. Der Gegenbeweis ist für Vermieter und Mieter aber jederzeit zulässig.

Eine Verpflichtung der Kommunen zur Erstellung von Mietspiegeln, gleichgültig ob einfache Mietspiegel oder qualifizierte Mietspiegel, ist nicht gegeben. Demzufolge ist gerade in ländlichen Gebieten kaum ein Mietspiegel anzutreffen. Letztlich wird mit diesen verschiedenen Mietspiegeln nur neues Streitpotential geschaffen, ohne daß es nennenswerte Vorteile gibt.

Nach altem wie nach neuem Recht steht dem Mieter eine Überlegungsfrist zu, innerhalb der er das Erhöhungsverlangen überprüfen und entscheiden kann, ob er zustimmt. Die Überlegungsfrist läuft bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsver-

<sup>28</sup> OLG Karlsruhe, RE, WM 1984, 21

<sup>29</sup> OLG Frankfurt, RE, WM 1984, 523; OLG Karlsruhe, RE, WM 1984, 188



langens. Liegt dem Vermieter die Zustimmung bis dahin nicht vor, kann er auf Erteilung der Zustimmung klagen. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens. Im Verweigerungsfall muß der Vermieter innerhalb einer Frist von weiteren 3 Monaten Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Mieterhöhung erheben; § 558 b II BGB n.F.. Die Klagefrist wurde somit verlängert. Die nunmehr geltende 3-Monats-Frist zur Klageerhebung ist eine Ausschußfrist. Wird innerhalb dieser Frist nicht geklagt, verliert der Vermieter alle Rechte aus dem Mieterhöhungsverlangen und muß erneut ein neues Mieterhöhungsverlangen in Gang setzen.

Hinsichtlich der Fristen mag nachfolgender Mieterhöhungskalender Hilfestellung geben:

Zugang Mieterhöhung zwischen ...	Überlegungsfrist des Mieters bis ...	Bei Zustimmung, Miete erhöht ab ...	Bei Zustimmungsverweigerung, ist zu Klagen bis zum ...
01.-30.11.	31.01.	01.02.	30.04.
01.-31.12.	28.02.	01.03.	31.05.
01.-31.01.	31.03.	01.04.	28.02.
01.-28.02.	30.04.	01.05.	31.03.
01.-31.03.	31.05.	01.06.	30.04.
01.-30.04.	30.06.	01.07.	31.05.

<b>TIPP:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete.</li> <li>2. Mieterhöhungsverlangen beweisbar zugehen lassen.</li> <li>3. Vergewissern, ob ein qualifizierter Mietspiegel existiert.</li> <li>4. Bei Vergleichswohnungen, wenn möglich, mehr als 3 benennen.</li> </ol>

**Zu 1.**

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, sind die bei einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzuhaltenden Formvorschriften kompliziert, teilweise unwirtschaftlich oder kaum zu ermitteln. Den Vermietern ist in den ländlichen Bereichen zu empfehlen, sich bereits vertraglich durch Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete die Mieterhöhungen im Vorfeld zu sichern.

**Zu 2.**

Das Mieterhöhungsverlangen sollte immer beweisbar dem Mieter zugehen. Nach wie vor ist es zu empfehlen, ein derartiges Mieterhöhungsverlangen beweisbar, d.h. durch Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen. Wie dem Mieterhöhungskalender zu entnehmen ist, sind Fristen einzuhalten. Diese können aber nur korrekt ermittelt werden, wenn der Zugang eindeutig feststeht. Alternativ denkbar ist auch eine Übergabe des Mieterhöhungsverlangens im Beisein von Zeugen, die auch den Inhalt des Schreibens kennen. Leider ist zu beobachten, daß trotz Wahrheitspflicht in der Praxis der Zugang oder Zeitpunkt des Zugangs oder der Inhalt des Briefes (leer) erfolgreich bestritten wird.

**Zu 3.**

Zukünftig sollte der Vermieter bei den Kommunen nachfragen, ob im Bereich der beabsichtigten Mieterhöhung ein qualifizierter Mietspiegel existiert oder nicht. Da nach dem neuen Recht in einem Erhöhungsverlangen die Angaben aus dem qualifizierten Mietspiegel notwendig sind, um ein wirksames Mieterhöhungsverlangen in die Wege zu leiten, sollte sich der Vermieter unbedingt vorher erkundigen.



Zu 4.

Bei der Benennung von Vergleichswohnungen ist es häufig zu beobachten, daß lediglich 3 Vergleichswohnungen genannt werden, obwohl der Vermieter noch mehr Vergleichswohnungen zur Verfügung hat. Sollte dieser Fall vorliegen, sollten mehr als 3 Vergleichswohnungen genannt werden. Häufig, insbesondere wenn die Vergleichswohnungen aus Datenbanken stammen, sind diese ungenau oder veraltet. Bereits ein Fehler der Anschrift kann zu Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens führen. Zwar läßt das Mietrechtsreformgesetz zu, daß das Mieterhöhungsverlangen bei kleineren Mängel nachgebessert wird, darauf sollte man sich aber nicht verlassen. Dadurch tritt zumindest eine Verzögerung ein.

**ÜBERGANGSREGELUNG:**

Ist ein Mieterhöhungsverlangen oder eine Mieterhöhungserklärung vor dem 01.09.2001 zugegangen, geltend auch über diesen Zeitpunkt hinaus die alten Vorschriften des MHG. Auf einen Mietspiegel, der vor dem 01.09.2001 unter den Voraussetzungen erstellt worden ist, die zukünftig an den qualifizierten Mietspiegel zu stellen sind, sind die Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel anwendbar, wenn die Gemeinde ihn nach dem 01.09.2001 als solchen veröffentlicht. Bei bereits vorher veröffentlichten Mietspiegeln ist es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet; Art. 229 § 3 V EGBGB.

**2.2. Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhung****NEU:**

1. Die Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhung ist ersatzlos entfallen.

**2.3. Mieterhöhung wegen Modernisierung****NEU:**

1. Modernisierungsmieterhöhung auch bei Stromeinsparmaßnahmen.
2. Wirkungszeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung ist 1 Monat später.

Zu 1. und 2.

Durch die Mietrechtsreform wurde die bisherige Regelung in § 3 MHG im Rahmen der Mietrechtsform sprachlich neu gefaßt. Im übrigen wurde aber ohne wesentliche Änderungen die Altregelung übernommen. Hat der Vermieter Maßnahmen zur Modernisierung durchgeführt, die:

1. den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken,
3. andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat,

kann er die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, sind die Kosten der Modernisierung angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Der Vermieter muß sich dabei die für die Modernisierung von dritter Seite erhaltenen Zuschüsse oder Darlehen anrechnen lassen. Kosten der Modernisierung, die



1. vom Mieter oder
2. für diesen von einem Dritten oder
3. als Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln

stammen, gehören nicht zu den Kosten, die prozentual auf die einzelne Wohnung umgelegt werden können.

Die Erhöhungserklärung kann nun in der sogenannten „Textform“ erfolgen. Das bedeutet, daß sie maschinell gefertigt und nicht eigenhändig unterschrieben sein muß. Anhand der entstandenen Kosten muß die Erhöhung innerhalb der Erklärung berechnet und erläutert werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Kosten auf mehrere Wohnungen verteilen und wenn Drittmittel zu berücksichtigen sind.

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des 3. Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung; § 559 b II 1 BGB n.F.. Folglich wurde die frühere Frist für den Eintritt der Mieterhöhung um 1 Monat nach hinten verlegt.

Die vorherige Mitteilung über die beabsichtigte Durchführung einer Modernisierung ist nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Erhöhungsverlangens. Geht keine Mitteilung voraus, verlängert sich der Zeitraum bis zum Beginn der Zahlungspflicht der erhöhten Miete aber um 6 Monate; § 559 b II BGB n.F.. Ebenso bei einer im Rahmen der Modernisierungsmittteilung angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 % kommt es zu einer Verschiebung der Fälligkeit um 6 Monate, ohne sonstige Folgen.

**TIPP:**

1. Mitteilung über die Durchführung der Modernisierung an Mieter verschicken.
2. Mitteilung muß beweisbar zugehen.

Zu 1.

Bei fehlender Mitteilung verlängert sich der Zeitraum bis zu Beginn der Zahlungspflicht um 6 Monate. Deshalb sollte der Vermieter eine entsprechende Mitteilung über die Modernisierung dem Mieter zukommen lassen.

Zu 2.

Diese Mitteilung sollte beweisbar zugesandt werden, z.B. durch Gerichtsvollzieher. Gleiches gilt natürlich für die Erhöhungserklärung selbst auch.

## 2.4. Modernisierung

**NEU:**

1. Duldungspflicht auch für Stromeinsparmaßnahmen.
2. Einbeziehung auch von sonstigen Haushaltsangehörigen in die Abwägung.
3. Herabsetzung der formalen Anforderungen an die Ankündigung der Modernisierung.

Zu 1., 2. und 3.

Bisher wurde die Modernisierung in den §§ 541 a, 541 b BGB a.F. geregelt. Die Mietrechtsreform hat diese Regelungen überarbeitet und im wesentlichen inhaltlich unverändert in § 554 BGB n.F. übernommen. Während § 554 I BGB n.F. hauptsächlich die Duldungspflicht wegen Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten übernimmt, regelt § 554 II bis V BGB n.F. hauptsächlich die Duldungspflicht bei Modernisierungen. Auch zukünftig ist weiterhin zwischen der Instandhaltung/Instandsetzung und der Modernisierung zu differenzieren. Diese Unterschei-



dung ist notwendig, da sich für Mieter und Vermieter an diese Begriffe ganz unterschiedliche Rechte und Pflichten anknüpfen, je nach dem, ob das, was der Laie „Renovierung“ nennt, eine Instandhaltung/Instandsetzung oder eine Modernisierung ist.

„Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten“ muß der Mieter grundsätzlich dulden. Der Vermieter darf deswegen nicht die Miete erhöhen. Instandhaltung und Instandsetzung sind in gewissen Grenzen auf den Mieter abwälzbar. Vergleiche dazu bereits die Ausführungen unter Begründung von Mietverhältnissen, bei Kleinreparaturklauseln und Schönheitsreparaturklauseln.

Bei Durchführung der Maßnahmen steht dem Mieter das Recht auf Minderung und das Recht auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu.

„Instandhaltung“ nennt man alle Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Wohnung in einem ordentlichen, bewohnbaren, d.h. vertragsgemäßen Zustand bleibt und zukünftige Schäden verhindert werden.

Beispiel:

Anstreichen der Fenster und Türen, um zu verhindern, daß das Holz fault.

„Instandsetzung“ ist dagegen die Beseitigung bereits eingetretener Schäden, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen usw. aufgetreten sind, die Reparatur bzw. der Ersatz defekter technischer Anlagen und Geräte sowie die Behebung baulicher Mängel.

Beispiel:

Morsche Fenster werden ersetzt, die Hausfassade wird neu verputzt.

Da Instandhaltung/Instandsetzung der Wohnung und des Hauses zu den Hauptpflichten des Vermieters gehören, hat der Mieter diese grundsätzlich mit der Grundmiete bereits bezahlt.

Bei Modernisierungsarbeiten dagegen muß der Mieter nicht in jedem Fall den Vermieter bzw. dessen Handwerker in die Wohnung lassen, solche Arbeiten muß er nicht immer dulden. Andererseits kann der Vermieter im Gegensatz zu Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten unter bestimmten Bedingungen die Miete wegen Modernisierung erhöhen.

Modernisierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die:

1. zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie allgemein,
2. oder Wasser,
3. oder zur Schaffung neuen Wohnraums, durchgeführt werden.

Die Neuerung besteht darin, daß die Duldungspflicht des Mieters aus Maßnahmen zur Einsparung von Energie allgemein statt bisher nur Heizenergie und Wasser erweitert wurde. Damit fallen unter die Duldungspflicht auch Maßnahmen zur Einsparung von Strom. Nach der Gesetzesbegründung sollen darunter der Einbau von Energiesparlampen und von drehzahl-geregelten Umwälzpumpen, Ventilatoren oder Aufzugsmotoren zu verstehen sein. Spannend wird die Frage, ob auch der Bau von Sonnenkollektoren hierunter fällt, da dadurch ja kein Strom eingespart wird. Dieser wird lediglich ökologischer erzeugt. Man müßte also argumentieren, daß weniger „externer“ Strom verbraucht wird, weil er selbst erzeugt wird. Meiner Auffassung nach ist es äußerst zweifelhaft, ob jetzt tatsächlich ein größerer Anwendungsbereich für Modernisierungsmaßnahmen eröffnet wird. Ob diese Differenzierung von der Rechtsprechung zwischen internen und externen Strom getragen wird, bleibt abzuwarten. Meiner Auffassung nach nicht.



Der Personenkreis, dessen Belange bei der Frage, ob Härtegründe die Duldungspflicht ausschließen, zu berücksichtigen sind, wurde erweitert. Neben dem Mieter und seiner Familie gehören nunmehr dazu alle weiteren „Anhörigen“ seines Haushalts, d.h. auch der Partner, mit dem Mieter in einem „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ lebt, oder sonstige dauerhafte in seinem Haushalt lebende Personen, wie z.B. Pflegekinder oder Kinder des Lebenspartners.

Anders als bisher muß der Vermieter die Modernisierungsankündigung nicht 2 sondern jetzt 3 Monate vor Beginn der Maßnahme dem Mieter mitteilen.

Die Anforderungen an den Inhalt der Modernisierungsankündigung wurden reduziert. Mitgeteilt werden müssen nach neuem Recht:

1. die Art der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme,
2. der voraussichtliche Umfang,
3. der voraussichtliche Beginn,
4. die voraussichtliche Dauer und
5. die zu erwartende Mieterhöhung.

**TIPP:**

1. Modernisierungsankündigung beweisbar zugehen lassen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen ist die Mitteilung über die beabsichtigten Maßnahmen Voraussetzung für das Bestehen einer Duldungspflicht des Mieters; § 554 § BGB n.F.. Der Vermieter tut daher gut daran, diese beweisbar zugehen zu lassen, also z.B. durch Gerichtsvollzieher. Ansonsten wird es der Vermieter schwer haben nachzuweisen, daß er eine derartige Mitteilung verschickt hat und daß diese auch rechtzeitig angekommen ist. Sonst könnte der Fall eintreten, daß der Mieter diese Maßnahmen nicht zu dulden braucht und der Vermieter erhebliche Kosten tragen muß, da die Handwerker obwohl beauftragt, nicht ihre Arbeit aufnehmen können. Fehler in den Formalien können also erhebliche Folgen haben.

Außerdem kann nur über die Feststellung des genauen Zugangs der Mitteilung festgestellt werden, ob bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts dieses rechtzeitig vom Mieter ausgeübt wurde. Nach Erhalt der Mitteilung kann der Mieter nämlich bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Er kann das Mietverhältnis für den Ablauf des nächsten Monats kündigen; § 554 III 2 BGB n.F.. Das Sonderkündigungsrecht besteht nur dann nicht, wenn die Durchführung der Maßnahme nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden ist und nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führt. Die Erheblichkeitsgrenze wird bei der Rechtsprechung bei etwa 5 % gezogen.

Auch hier gilt, daß bei einer Einschränkung des Gebrauchs der Mietsache durch die Modernisierung der Mieter ein Recht auf Mietminderung hat.

§ 554 BGB n.F. gilt für Wohnraummietverhältnisse, ist aber auch auf andere Raummietverhältnisse, insbesondere auch für die Geschäftsraummietverhältnisse, entsprechend anzuwenden; § 578 II BGB n.F..

**ÜBERGANGSREGELUNG:**

Mitteilungen über Modernisierungsmaßnahmen, die vor dem 01.09.2001 zugegangen sind, sind nach altem Recht zu beurteilen. Mitteilungen, die danach zugehen, sind gem. § 554 BGB n.F. zu beurteilen; Art. 229 § 3 I Ziff. 6 EGBGB.



## 2.5 Mieterhöhung wegen Betriebskosten

<b>NEU:</b>
1. Abschaffung einer Erhöhung wegen Betriebskostensteigerungen bei Inklusiv- bzw. Teilinklusivmiete
2. Erhöhung und Ermäßigung einer Betriebskostenpauschale nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart.
3. Betriebskostenerhöhung wirkt stets erst zum übernächsten Monatsersten
4. Erhöhung und Ermäßigung der Betriebskostenvorauszahlung durch einseitige Erklärung durch Vermieter oder Mieter möglich.

### Zu 1.

Seit dem 01.09.2001 ist eine Mieterhöhung wegen Steigerung der in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten nicht mehr möglich.

Eine „Inklusivmiete“ ist eine Miete, in der die Miete und sämtliche Betriebskosten enthalten sind; die Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Eine „Teilinklusivmiete“ ist eine Miete, in der die Miete und ein Teil der Betriebskosten enthalten sind; der umfaßte Teil wird nicht gesondert ausgewiesen.

### Zu 2. und 3.

Bei einer „Betriebskostenpauschale“ sind alle Kosten mit der monatlichen Zahlung abgegolten. Es ist das Risiko des Vermieters, ob er mit der Pauschale hinkommt oder nicht.

Unberührt von der Mietrechtsreform ist die Möglichkeit geblieben, die Pauschale einvernehmlich zu erhöhen.

Die Frage der einseitigen Erhöhung durch den Vermieter wird nun in § 560 I BGB n.F. geregelt. Hierfür gelten folgende Voraussetzungen:

#### 1. Erhöhung der Betriebskosten

Es muß eine Erhöhung der Betriebskosten eingetreten sein; § 560 I 1 BGB n.F. Damit ist gemeint, daß bei einer Erhöhung einzelner Kostenarten eventuelle Senkungen der anderen Kostenpositionen in Abzug zu bringen sind. Unerheblich ist, ob die Erhöhungen aus einem gestiegenen Verbrauch oder auf Preiserhöhung beruht<sup>30</sup>. Berücksichtigt werden dabei nur die Betriebskosten, die in der Pauschale enthalten sind. Abzurechnende Betriebskosten und solche, die mit der Teilinklusivmiete abgegolten sind, bleiben unberücksichtigt. Das Entstehen neuer Betriebskosten steht einer Erhöhung der bisherigen Betriebskosten gleich, wenn die neue Betriebskosten von der Vereinbarung über die pauschale Umlegung erfaßt sind<sup>31</sup>.

#### 2. Vergleichszeitraum

Vergleichszeitraum ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages, wenn die Betriebskostenpauschale seither unverändert geblieben ist. Wurde die Betriebskostenpauschale zwischenzeitlich erhöht oder ermäßigt, gleichgültig, ob einseitig oder durch einvernehmliche Regelung, ist als Bezugspunkt der Zeitpunkt der Wirksamkeit der Veränderung maßgebend.

<sup>30</sup> Schmid, Betriebskosten für preisfreien Wohnraum nach der Mietrechtsreform, ZMR 761, 763 mit weiterem Nachweis.

<sup>31</sup> Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 6. Auflage, 2001, Randnummer 2084 ff.



### 3. Vereinbarung der Erhöhungsmöglichkeit

§ 560 I 1 BGB n.F. macht die Möglichkeit einer einseitigen Erhöhung der Betriebskostenpauschale von einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag abhängig. Eine solche Vereinbarung kann auch nachträglich getroffen werden. Beim Fehlen einer solchen Vereinbarung verbleibt es für die Dauer des Mietverhältnisses bei der ursprünglich vereinbarten Pauschale. Sogar bei erheblichen Kostensteigerungen ist nach dem Gesetzeswortlaut eine Erhöhung ohne vertragliche Grundlage nicht möglich.

Der Erhöhungsbetrag ist die Differenz zwischen den Betriebskosten zum Vergleichszeitpunkt und zum Zeitpunkt der Abgabe der Erhöhungserklärung.

Bei der Durchführung der Erhöhung der Betriebskostenpauschale ist zu beachten:

1. Die Erhöhung erfolgt durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung.
2. Die Erhöhungserklärung bedarf der Textform.
3. Die Erhöhung muß anteilig, d.h. nach den bestimmten Umlenumsmaßstäben auf die Mieter umgelegt werden.
4. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird; § 560 I 2 BGB n.F.

Dafür ist erforderlich, daß durch den Vermieter erläutert wird, worauf die Kostensteigerung beruht und wie hoch der Unterschiedsbetrag zwischen den früheren und den neuen Kosten ist. Außerdem muß der Umlenumsmaßstab ersichtlich sein. Für die Darstellung der Kostenerhöhung wird eine Gegenüberstellung der vollständigen alten und der neuen Betriebskosten verlangt. Die jeweiligen Salden sind auszuweisen. Zumindest stichwortartig ist anzugeben, worauf die Kostensteigerung beruht. Bei der Erhöhung und Heranziehung neuer Kostenarten muß die Erhöhungserklärung des Vermieters dazu einen Hinweis enthalten. Außerdem müssen die Umlenumsmaßstäbe angegeben werden, sofern sie nichts bereits aus dem Mietvertrag oder aus früheren Umlagen bekannt sind.

Wirkung der Erhöhungserklärung:

1. Der Mieter schuldet die Erhöhung von Beginn des der Erklärung folgenden übernächsten Monats an; § 560 II 1 BGB n. F.. Es kommt daher entscheidend auf den Zugang der Erhöhungserklärung an. Im Gegensatz zur alten Rechtslage kommt es nicht mehr darauf an, ob die Erklärung des Vermieters bis zum 15. eines Monats oder danach zugeht.

Beispiel alte Rechtslage:

Der Mieter erhält die ordnungsgemäße Erhöhungserklärung am 10. Juli. Er muß die Nebenkostenerhöhung ab 01. August bezahlen.

Der Mieter erhält die ordnungsgemäße Erhöhungserklärung erst am 16. Juli. Er muß die Nebenkostenerhöhung erst ab 01. September bezahlen.

Beispiel neue Rechtslage:

Es ist gleichgültig, ob die ordnungsgemäße Erhöhungserklärung vor dem 15. oder nach dem 15. zugeht. Geht die Erklärung im Laufe des Julis zu, muß der Mieter die Nebenkostenerhöhung ab 01. September bezahlen.

2. Eine Rückwirkung der Erhöhungserklärung ist nur unter engen Voraussetzungen gegeben; § 560 II 2 BGB:
  - Die Betriebskosten müssen sich rückwirkend erhöht haben.
  - Der Vermieter muß die Erhöhungserklärung innerhalb von 3 Monaten nach seiner Kenntnis von der Erhöhung abgeben.
  - Die Rückwirkung ist begrenzt auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres.



Für die Herabsetzung der Betriebskostenpauschale gilt folgendes:

1. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen; § 560 III 1 BGB n.F.
2. Entscheidend ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Ermäßigung der Betriebskosten, nicht derjenige der Mitteilung an den Mieter.
3. Die Betriebskosten müssen sich insgesamt ermäßigt haben. Die Ermäßigung nur einzelner Betriebskostenpositionen kann deshalb durch eine Steigerung andere Betriebskostenarten ausgeglichen sein.
4. In Bezug auf den Vergleichszeitraum gilt dasselbe wie bei der Betriebskostenerhöhung.
5. Die Herabsetzung der Pauschale tritt nicht automatisch ein, sondern ist von einer Erklärung des Vermieters abhängig. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Erklärung unverzüglich abzugeben; § 560 III 2 BGB. Sie ist formlos wirksam. Gegebenenfalls muß der Mieter auf die Abgabe dieser Erklärung klagen.
6. Die Verpflichtung zur Herabsetzung der Betriebskostenpauschalen hängt nicht davon ab, daß zuvor bereits eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale erfolgt ist. § 560 III 1 BGB n.F. macht die Verpflichtung zur Herabsetzung einer Pauschale nicht von diesem Umstand abhängig.

**ÜBERGANGSREGELUNG:**

§ 560 III BGB n. F. ist entsprechend anzuwenden auf ein am 01. September 2001 bestehendes Mietverhältnis; Artikel 229 § 3 IV EGBGB.

Zu 4.

Bei einer „Betriebskostenvorauszahlung“ zahlt der Mieter einen monatlichen Abschlag, die Vorauszahlung. Einmal im Jahr werden die tatsächlich angefallenen Betriebskosten in einer Abrechnung ermittelt.

Ebenso wie bei der Betriebskostenpauschale ist auch bei der Betriebskostenvorauszahlung eine einvernehmliche Erhöhung nicht ausgeschlossen.

Die Mietrechtsreform hat mit § 560 IV BGB n.F. eine neue Regelung über die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen getroffen. Die Vorschrift gilt nur für preisfreien Wohnraum<sup>32</sup>. Die Erhöhung der Vorauszahlung ist von folgenden Voraussetzungen abhängig:

1. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen setzt die einseitige Erklärung des Vermieters voraus.
2. Im Mietvertrag müssen Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart sein.
3. Die Erhöhungsmöglichkeit der Betriebskostenvorauszahlung muß dagegen nicht vereinbart sein. Sie darf aber nicht vertraglich ausgeschlossen sein.
4. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung ist nur nach einer Abrechnung möglich. Dabei wird man wohl verlangen müssen, daß die Abrechnung formell wirksam ist<sup>33</sup>. Inhaltliche Fehler der Abrechnung berühren das Erhöhungsrecht nicht, können aber bei der Prüfung der Angemessenheit berücksichtigt werden.
5. Ungeregelt ist, um welche Abrechnung es sich handeln muß. Man kann daher nicht davon ausgehen, daß eine Erhöhung nur möglich ist, wenn bereits für den letzten Abrechnungs-

<sup>32</sup> Ausnahme die in § 549 II und III BGB n.F. genannten besonderen Mietverhältnisse.

<sup>33</sup> Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 6. Auflage, 2001, Randnummer 3238 ff.



- zeitraum abgerechnet ist. Auch eine Abrechnung für eine frühere Abrechnungsperiode kann Grundlage einer Erhöhung sein. Hier ist aber die Rechtsprechung zu beobachten.
6. Ungeklärt ist, wann die Erklärung durch den Vermieter abzugeben ist. Da eine zeitliche Begrenzung nicht vorgesehen ist, ist ein zeitlicher Zusammenhang mit dem Zugang der Abrechnung der Mieter nicht erforderlich. Eine gleichzeitige Mitteilung der Erhöhungserklärung mit der Abrechnung müßte zulässig sein, da eine gesonderte Versendung einen Tag später eine unnötige Formelei wäre<sup>34</sup>.
  7. Weil der Zugang einer Abrechnung Voraussetzung für das Erhöhungsrecht ist, gewährt § 560 IV BGB n. F. lediglich ein einmaliges Erhöhungsrecht pro Abrechnung. Weitere Erhöhungen sind dann erst nach Zugang einer neuerlichen Abrechnung möglich<sup>35</sup>.
  8. Die Anpassung kann auf eine angemessene Höhe der Vorauszahlung erfolgen. Nicht als Erhöhungsvoraussetzung vorgeschrieben ist, daß sich die Angemessenheit der künftigen Vorauszahlungen gerade aus der Abrechnung ergeben muß<sup>36</sup>.
  9. Die Erhöhungserklärung des Vermieters bedarf der Textform.  
Eine Begründung der Erhöhungserklärung ist nicht vorgeschrieben aber empfehlenswert, um die Akzeptanz bei Mietern zu erhöhen.

Die Erhöhungserklärung hat folgende Wirkung:

1. Die Erhöhungserklärung hat die Wirkung, daß die neuen Vorauszahlungen an die Stelle der bisherigen Vorauszahlungen treten, ohne daß es einer Zustimmung des Mieters bedarf.
2. Eine Erhöhung tritt nur insoweit ein, als der neue Vorauszahlungsbetrag angemessen ist. Entscheidend ist also nicht der Erhöhungsbetrag, sondern der Betrag der neuen Vorauszahlung.
3. Sollte der neue Betrag unangemessen hoch sein, bleibt die Erklärung als solche dennoch wirksam. Der Höhe nach wird jedoch nur der angemessene Betrag geschuldet.
4. Die Erklärung wird nach allgemeinen Grundsätzen wirksam, wenn sie dem Mieter zugegangen ist.
5. Ungeregelt ist, wann die erhöhten Vorauszahlungen geschuldet werden. Da anders als bei der Betriebskostenpauschale keine bestimmte Frist genannt ist, tritt die erhöhte Zahlungspflicht sofort ein. D.h. bei der nächsten Fälligkeit einer Betriebskostenvorauszahlung ist der erhöhte Betrag geschuldet.
6. Der Zugang der Erhöhungserklärung erfolgt in der Regel während des Laufes einer Abrechnungsperiode. Es stellt sich die Frage nach der Möglichkeit einer Rückwirkung der Erhöhung. Die Möglichkeit einer Erhöhung für einen zurückliegenden Zeitraum ist weder vorgesehen, noch ausgeschlossen. Es ist aber wohl davon auszugehen, daß die Vorschrift des § 20 IV II NMV 1970 als allgemeiner Rechtsgedanke auch auf den preisfreien Wohnraum analog anzuwenden ist, auch wenn die Erhöhung bei preisgebundenem Wohnraum anderen Grundsätzen folgt. Es würde dem Wesen einer Vorauszahlung widersprechen, wenn für zurückliegende Zeiträume eine Erhöhung verlangt werden kann. Es ist auch nicht ausgeschlossen, daß die Vorauszahlung den letzten Abrechnungsbetrag überschreiten dürfen. Zudem hat der Vermieter die Möglichkeit, durch eine rasche Abrechnung eine schnelle Änderungsmöglichkeit herbeizuführen.

---

<sup>34</sup> Schmid, Betriebskosten für preisfreien Wohnraum nach der Mietrechtsreform, ZMR 2001, 761, 765

<sup>35</sup> Schmid, Betriebskosten für preisfreien Wohnraum nach der Mietrechtsreform, ZMR 2001, 761, 765

<sup>36</sup> Schmid, Betriebskosten für preisfreien Wohnraum nach der Mietrechtsreform, ZMR 2001, 761, 765



Der Vermieter ist zu einer Erhöhung berechtigt, aber durch das Gesetz nicht verpflichtet. Dem Mieter ist es verwehrt, gegenüber einer Nachzahlung aus einer Abrechnung einzuwenden, daß der Vermieter von einer Erhöhungsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht hat<sup>37</sup>.

Bei der Ermäßigung der Betriebskostenvorauszahlung gilt:

Sofern sich durch die Abrechnung die Betriebskostenvorauszahlung als unangemessen hoch erweisen, kann jede der Vertragsparteien, also auch der Mieter, nach § 560 IV BGB n.F. eine Anpassung in Form einer Herabsetzung vornehmen. Für die Voraussetzungen gilt das gleiche wie bei der einseitigen Erhöhung.

**TIPP:**

1. Keine Vereinbarung von Inklusiv- oder Teilinklusivmieten.
2. Vereinbarung einer Erhöhungsmöglichkeit bei Betriebskostenpauschalen.
3. Erklärungen des Vermieters beweisbar an den Mieter zugehen lassen.
4. Bei absehbarer Betriebskostensteigerung, die Vorauszahlungen nicht deckt, die Betriebskosten schnell abrechnen.

Zu 1.

Eine Vereinbarung von Inklusiv- oder Teilinklusivmieten ist nicht empfehlenswert, da zukünftig eine Erhöhung kraft Gesetz ausgeschlossen ist.

Zu 2.

Die gesetzliche Regelung bei Betriebskostenpauschalen macht es notwendig, eine Erhöhungsmöglichkeit im Mietvertrag zu vereinbaren, da ansonsten eine Erhöhungsmöglichkeit ausscheidet.

Zu 3.

Erklärungen des Vermieters sollten dem Mieter beweisbar zugehen. Auch hier wieder kann nur empfohlen werden, dies durch Gerichtsvollzieher oder zumindest per Einschreiben und Rückschein zu tun.

Zu 4.

Ist mit erheblichen Betriebskostensteigerungen zu rechnen, die die vom Mieter verlangten Betriebskostenvorauszahlungen nicht decken, empfiehlt sich rasch die Betriebskostenabrechnung nach Abschluß des Abrechnungszeitraumes zu erstellen, um schnellstmöglich ein Erhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter aussprechen zu können. Dieses Vorgehen ist notwendig, da eine rückwirkende Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen wohl nicht zulässig ist.

<sup>37</sup> Schmid, Betriebskosten für preisfreien Wohnraum nach der Mietrechtsreform, ZMR 2001, 761, 766



## 2.6 Betriebskosten

<b>NEU:</b>
1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit im Gesetz verankert
2. Einführung einer Abrechnungs- und Ausschlußfrist für Vermieter bei Betriebskostenabrechnungen
3. Einführung einer Ausschlußfrist für Einwendungen für den Mieter gegen die Betriebskostenabrechnung des Vermieters
4. Einführung von Abrechnungsmaßstäben, Wohnfläche und Verursachung
5. Einführung eines Übergangs zur verursachungsbezogenen Abrechnung

### Zu 1.

Gemäß § 556 III 1 BGB n.F. und § 560 V BGB n. F. ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Diese Neuformulierung bringt wohl kaum eine Änderung. Das eigentliche Problem, nämlich wie die Wirtschaftlichkeit konkret zu beurteilen ist, bleibt weiterhin unregelt und kann nur anhand der entwickelten Rechtsprechung gelöst werden<sup>38</sup>.

### Zu 2.

Gemäß § 556 III 2 und 3 BGB n. F. wurde eine Abrechnungsfrist mit Ausschlußwirkung in das Gesetz aufgenommen. Der Vermieter muß dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums die Betriebskostenabrechnung mitteilen. Maßgeblich ist dabei der Zugangszeitpunkt beim Mieter.

Die Versäumung der Abrechnungsfrist hat zur Folge, daß der Vermieter die Geltendmachung einer Nachforderung nach Ablauf der 12-Monatsfrist nicht mehr geltend machen kann, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Die Abrechnung, die innerhalb der Frist dem Mieter zugeht, muß formell ordnungsgemäß sein. Sollte dies nicht der Fall sein, tritt die Ausschlußwirkung dennoch ein, da es der Vermieter sonst in der Hand hätte, durch Vorlage eines beliebigen Abrechnungsschreibens die Folgen der Fristversäumung zu umgehen.

Die Ausschlußwirkung tritt nicht ein, wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Damit dürfen viele noch ungeklärte Einzelfragen verbunden sein. Man wird wohl davon ausgehen müssen, daß der Vermieter verpflichtet ist, alle zumutbaren Bemühungen vorzunehmen, um sich die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zu beschaffen, die Abrechnung fristgerecht zu erstellen und zu senden. Probleme sind auch beim Wohnungseigentümer als Vermieter denkbar. Es stellt sich die Frage, ob eine verspätete Abrechnung auf Seiten der Wohnungseigentümergeinschaft der Vermieter zu vertreten hat. Dies hängt davon ab, ob man eine Wohnungseigentümerabrechnung als Voraussetzung für eine Betriebskostenabrechnung sieht. Bejaht man diese Streitfrage, muß der vermietende Wohnungseigentümer die Verzögerung nicht vertreten. Verneint man diese Frage, wäre der Vermieter verpflichtet, auf die Wohnungseigentümergeinschaft Druck auszuüben bzw. beim Wohnungseigentümergeinschaftsverwalter vor der Abrechnung Unterlagen einzusehen.

Selbst wenn aber die Fristversäumung zunächst entschuldigt ist, muß der Vermieter die Abrechnung nach Wegfall des Abrechnungshindernisses dem Mieter unverzüglich mitteilen.

Dem Vermieter trifft die Darlegungs- und Beweislast für die Tatsachen, aus denen sich ergibt, daß er die Fristversäumung nicht zu vertreten hat.

<sup>38</sup> vgl. dazu Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 6. Auflage, 2001, Randnummer 1055 ff.



§ 556 III 4 BGB n.F. stellt aber klar, daß der Vermieter zur Teilabrechnung nicht verpflichtet ist.

Zu 3.

Umgekehrt ist der Mieter nach § 556 III 5 BGB n.F. verpflichtet, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung des Vermieters spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitzuteilen. Bei Versäumung dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Sollte der Vermieter eine neue Abrechnung erstellen, beginnt eine neue Frist zu laufen. Zur Fristwahrung ist es erforderlich, daß die Mitteilung innerhalb der Frist dem Vermieter zugeht. Auch eine nicht formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt die Frist in Lauf. Dies entspricht dem Gesetzeszweck, nachdem Klarheit über die wechselseitigen Ansprüche geschaffen werden soll<sup>39</sup>.

Die Mitteilung des Mieters bedarf keiner bestimmten Form. Strittig ist, ob eine nähere Begründung der Einwendung vorgeschrieben ist. Das Gesetz schweigt hierzu<sup>40</sup>.

Nach Fristablauf kann der Mieter Einwendungen gegen die Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend machen. Das hat zur Folge, daß die Abrechnung als ordnungsgemäß und verbindlich gilt. War die Abrechnung formell nicht ordnungsgemäß, erlischt der Anspruch auf Erteilung einer ordnungsgemäßen Abrechnung. Der Saldo der Abrechnung ist für den Mieter verbindlich. Der Vermieter kann diesen als Nachzahlung fordern. Der Mieter kann weitergehende Rückzahlungsansprüche nicht mehr geltend machen.

Kaum abzusehen ist die Entwicklung auch im Hinblick auf die Frage, wenn der Mieter nur bestimmte Punkte einer Betriebskostenabrechnung bemängelt. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob der Mieter nach Fristablauf noch weitere Einwendungen geltend machen kann. Meiner Einschätzung nach hängt dies davon ab, ob man eine nähere Begründung für die Einwendung fordert. Ist eine nähere Begründung der Einwendung des Mieters nicht notwendig, wird man wohl von einer Beanstandung insgesamt auszugehen haben.

Vertritt man die Auffassung, daß es einer näher begründeten Einwendung bedarf, wird man mit guten Gründen argumentieren können, daß eine weitergehende Beanstandung nicht vorgenommen wurde. Die Entwicklung der Rechtsprechung bleibt in diesem Punkt abzuwarten.

Der Einwendungsausschluß tritt aber nicht ein, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Der Vermieter wird den Zeitpunkt des Zugangs der Betriebskostenabrechnung an den Mieter darlegen und beweisen müssen. Den Mieter trifft die Darlegungs- und Beweislast für den Zeitpunkt des Zugangs der Einwendung an den Vermieter und dafür, daß er die Verspätung nicht zu vertreten hat.

Zu 4.

Das Mietrechtsreformgesetz trifft in § 556 a BGB n. F. einen Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten. Für den Umlegungsmaßstab und dessen Reihenfolge gilt folgendes:

#### 1. Vertragliche Vereinbarung

§ 556 a I BGB n.F. rückt zunächst die vertragliche Vereinbarung in den Vordergrund. Grundsätzlich findet der Umlegungsmaßstab Anwendung, den die Parteien vereinbart haben. In

<sup>39</sup> Bericht des Rechtsausschusses BT-Drs. 14/5663 Seite 170

<sup>40</sup> Gegen eine nähere Begründung Schmid, Betriebskosten für preisfreien Wohnraum nach der Mietrechtsreform, ZMR 2001, 761,768; für eine Begründung der Einwendung Börstinghaus, Das Mietrechtsreformgesetz, ZAP 735, 741



dessen Auswahl sind die Parteien frei. Grenzen bilden lediglich die Geeignetheit und die Billigkeit.

## 2. Verursachungsabhängige Abrechnung

Haben die Parteien eine Vereinbarung nicht getroffen, sind diejenigen Betriebskosten, deren Verbrauch oder Verursachung erfaßt wird, auch nach ihrem Verbrauch oder ihrer Verursachung auf den Mieter umzulegen. Dabei regelt § 556 a I BGB n.F. nur die Pflicht zur Umlage bei der Erfassung, nicht aber eine Erfassungspflicht des Vermieters! Der Mieter kann hieraus also keinen Anspruch auf den Einbau einer Wasseruhr oder auf eine eigene Mülltonne oder eine anderweitige Erfassung herleiten.

## 3. Heizung und Warmwasser

Ebenfalls erfaßt werden können die Kosten für Heizung und Warmwasser. Ihre Abrechnung richtet sich jedoch auch zukünftig nach der Heizkostenverordnung, nicht nach § 556 a BGB n.F. Gemäß § 6 Heizkostenverordnung können 50 bis 70 % der Kosten nach dem erfaßten Verbrauch umgelegt werden, die Umlage im übrigen erfolgt entsprechend der Wohnfläche bzw. des umbauten Raumes. Die Heizkostenverordnung gilt immer dann, wenn zwei oder mehr Wohnungen von einer Heizungsanlage versorgt werden. Dann muß verbrauchsabhängig abgerechnet werden. In wenigen Ausnahmefällen gilt die Heizkostenverordnung nicht<sup>41</sup>. Nach der Heizkostenverordnung ist es aber auch zulässig, daß sich alle Mieter und der Vermieter im Mietvertrag darauf einigen, daß ein höherer Verbrauchsanteil abgerechnet wird (bis zu 100 %), doch geschieht dies in der Praxis selten<sup>42</sup>.

## 4. Abrechnung nach der Wohnfläche

Werden die Verursachung oder der Verbrauch nicht erfaßt, sieht § 556 a I 1 BGB n.F. vor, daß die Kosten nach der Wohnfläche zu verteilen sind. Dabei ist die Wohnfläche der jeweiligen Wohnung in einem Verhältnis für Gesamtwohnflächen zu setzen. Der so ermittelte Prozentsatz ist für die von dem Mieter zu tragenden Betriebskosten im Verhältnis zu den Gesamtbetriebskosten anzusetzen.

Der Gesetzgeber hat es aber versäumt festzulegen, wie die Wohnfläche zu ermitteln ist. In der Praxis werden praktisch alle Wohnflächenberechnungen nach den §§ 42 bis 44 Berechnungsverordnung, die eigentlich nur für preisgebundenen Wohnraum gilt, vorgenommen.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Ausnahmefälle sind:

1. Wenn die Verbrauchserfassung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist
2. Wenn Mieter den Wärmeverbrauch in ihrer Wohnung nicht beeinflussen können, dies gilt aber nur für Wohnungen, die bis zum 1. Juli 1981 bzw. im Osten bis 1.1.1991 errichtet waren;
3. In Alters- und Pflegeheimen, Studenten- und Lehrlingsheimen usw.
4. Wenn besonders die energiesparende Heizungsanlagen betrieben werden (Wärmepumpen oder Solaranlagen)
5. In Einzelfällen, wenn die zuständige Landesbehörde eine Ausnahme zuläßt

<sup>42</sup> Eine derartige Vereinbarung zu 100 % wäre auch wohl ungerecht. Grund: Heizenergie verschwindet zum Teil schon im Heizungskeller, also unabhängig vom individuellen Heizverhalten des Mieters. Außerdem führt ein zu hoher Verbrauchsanteile gerade für Mieter in Wohnung mit vielen Außenwänden zu großen Ungerechtigkeiten.

<sup>43</sup> Danach haben Vermieter die Wahl, ob sie die Grundfläche der Räume aus den Fertigbau- oder Rohbaumaßen, dann aber unter Abzug eines sogenannten Putzabschlages in Höhe von 3 % ermitteln wollen. Zur Wohnfläche zählen alle Räume, die zur Wohnung gehören, einschließlich Flur und Küche. Speicher, Keller, Trockenräume, Garagen, Geräteschuppen und alle anderen Räume werden flächenmäßig nicht berechnet. Die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m wird voll in Ansatz gebracht. Bei einer Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m, wird die Grundfläche nur zur Hälfte angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe, z.B. unter Dachschrägen bleiben unberücksichtigt. Für Balkone, Terrassen oder Wintergärten, die ausschließlich zu einer bestimmten Wohnung gehören, wird die Hälfte ihrer Fläche in Ansatz gebracht. Bei frei finanzierten Wohnungen kommt es auf den Wohnwert der Außenflächen an. Je nach Lage der Balkon- und Terrassenfläche können bei frei finanzierten Wohnungen Anteile zwischen 0 und ½ der Fläche in Ansatz gebracht werden. Im Mittel ist von ¼ auszugehen (BayObLG, RE WM 1983, 254).



Zu 5.

Der nachfolgend dargestellte Übergang zur verursachungsbezogenen Abrechnung hindert eine einvernehmliche Vertragsänderung zwischen Vermieter und Mieter nicht. Der Übergang zur verursachungsbezogenen Abrechnung ist in § 556 a II BGB n.F. geregelt. Hierbei sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

1. § 556 a II BGB n.F. begründet lediglich ein Recht aber keine Verpflichtung des Vermieters.
2. Der Mieter hat kein Widerspruch- oder Mitwirkungsrecht. Zweifelhaft ist, ob sich der Mieter auf eine wirtschaftliche Unzweckmäßigkeit berufen kann. Eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung erfordert aber z.B. bei Wasser die Anbringung und Ablesung von Zählern.
3. Der Vermieter gibt eine einseitige empfangsbedürftige Erklärung ab.
4. Die Erklärung des Vermieters bedarf der Textform.
5. Der Vermieter muß eine Verbrauchs- oder Verursachungserfassung durchführen. Es genügt also nicht ein Umlegungsmaßstab, der lediglich dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt, wie z.B. eine Verteilung nach Personenzahl.
6. Es muß zumindest eine teilweise verbrauchs- oder verursachungsabhängige Abrechnung erfolgen. Wie der Verbrauch oder die Verursachung erfaßt werden, hängt von der jeweiligen Kostenart ab. Abgesehen von den besonderen Vorschriften der Heizkostenverordnung obliegt Art und Durchführung der Erfassung dem Vermieter.
7. Die Erklärung des Vermieters muß vor Beginn eines Abrechnungszeitraums abgegeben werden. Eine Rückwirkung des Übergangs ist ausgeschlossen.
8. Sind die Kosten in der Miete enthalten, was bei einer Inklusiv- oder Teilinklusivmiete der Fall ist, ist die Miete entsprechend herabzusetzen; § 556 a II 3 BGB n.F.. Die Mietsenkung muß also zusammen mit der Änderung erklärt werden. Nicht geregelt ist, wie die Herabsetzung zu erfolgen hat. Man wird sich daran orientieren müssen, daß die Anpassung für den Mieter kostenneutral sein muß.
9. Die Erklärung des Vermieters muß den Umfang der Vertragsänderung erkennen lassen. Insbesondere muß der künftige Umlegungsmaßstab dargestellt werden, so daß der Mieter die Betriebskostenabrechnung zukünftig nachprüfen kann.

Die Folgen des Übergangs der verursachungsbezogenen Abrechnung sind:

1. Mit dem Wirksamwerden der einseitigen Änderung steht die getroffene Regelung einer entsprechenden Vereinbarung gleich.
2. Der Vermieter ist berechtigt, auf den voraussichtlichen Umlegungsbedarf Vorauszahlungen zu erheben. Dies ist zwar nicht im Gesetz geregelt, entspricht aber dem Grundsatz, daß die laufenden Aufwendungen, die bisher durch die Inklusivmiete gedeckt waren, auch weiterhin durch laufende Zahlungen gedeckt werden.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Schmid, Betriebskosten für Preis für eine Wohnung nach der Mietrechtsreform, ZMR 2001, 761, 762

**TIPP:**

1. Ordnungsgemäße Abrechnung erstellen.
2. Betriebskostenabrechnung beweisbar dem Mieter zugehen lassen.
3. Betriebskostenpauschalen und Betriebskostenvorauszahlungen rechtzeitig anpassen.
4. Betriebskosten für Arbeiten, die Vermieter selbst ausführt, umlegen.

**Zu 1.**

Bei Vereinbarung einer Betriebskostenvorauszahlung ist der Vermieter verpflichtet, einmal jährlich über die tatsächlich entstandenen Kosten Rechenschaft abzulegen.

Die Abrechnung muß eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Die geordnete Zusammenstellung, d.h. die Abrechnung muß übersichtlich gegliedert und auch für einen Durchschnittsmieter, der nicht täglich mit diesen Dingen zu tun hat, verständlich sein. Folgende Mindestangaben muß die Abrechnung enthalten:

1. Namen und Adresse des Vermieters.
2. Namen und Adresse des Mieters.
3. Adresse der Mietsache
4. Angabe des Abrechnungszeitraums.
5. Zusammenstellung der Gesamtkosten.
6. Die Angabe und Erläuterung des zugrunde gelegten Verteilerschlüssels.
7. Die Berechnung des Mieteranteils.
8. Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

**Zu 2.**

Wie bei allen Erklärungen des Vermieters gilt es, die Betriebskostenabrechnung beweisbar dem Mieter zugehen zu lassen, etwa durch Gerichtsvollzieher oder zumindest durch Einschreiben mit Rückschein.

**Zu 3.**

Die vereinbarte Betriebskostenpauschale und Betriebskostenvorauszahlung sollten durch den Vermieter rechtzeitig angepaßt werden, um nicht ein zu großes Ausfallrisiko zu haben. Der zu erwartende Nachzahlungsbetrag sollte möglichst gering gehalten werden.

**Zu 4.**

Häufig nicht beachtet oder unbekannt ist, daß Betriebskosten für Arbeiten, die der Vermieter selbst ausführt (z.B. Hausreinigung, Winterdienst, Gartenarbeit o.ä.), mit einem dafür angemessenen Betrag auf den Mieter umgelegt werden können.



## 2.7. Barrierefreiheit

<b>NEU:</b>
1. Die Mietrechtsreform führt die Barrierefreiheit ein.

Die Neuregelung des § 554 a BGB n.F. geht zurück auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes.<sup>45</sup> Die neue Regelung ist schwer einschätzbar. Die darin enthaltene mehrfache Interessenabwägung Behinderter - Vermieter - anderer Mieter wird zu einer einzelfallbezogenen, kaum vorhersehbaren Rechtsprechung führen. Inwieweit diese verfassungskonform ist, bleibt abzuwarten.

Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.

Der Vermieter seinerseits kann seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Berechtigte Interessen anderer Mieter in dem Gebäude sind ebenfalls zu berücksichtigen. Bereits diese Formulierung zeigt wie streitträchtig und auslegungsbedürftig die getroffene Regelung ist. Es wäre aber wohl zu früh, von einer „Totgeburt“ zu reden.

Die Regelung gilt nicht für Schwerbehinderte, sondern auch für alte Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten müssen, um nicht gezwungen zu sein, in ein Pflegeheim umzuziehen.

Unter dem Begriff „bauliche Veränderung“ werden alle zur behindertengerechten Nutzung erforderlichen baulichen Maßnahmen innerhalb und ggf. auch außerhalb der Mietwohnung (Zugang zum Haus, Treppenhaus) verstanden. Innerhalb der Wohnung kommen der behindertengerechte Einbau einer Naßzelle in Frage, ebenso Verbreiterung von Türen, die Anbringung von Gehhilfen etc..

Als Abwägungskriterien kommen in Betracht:

1. Art, Dauer, Schwere der Behinderung.
2. Erforderlichkeit und Umfang der Maßnahme.
3. Dauer der Bauzeit.
4. Möglichkeit des Rückbaus.
5. Bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit.
6. Beeinträchtigung der Mieter während der Umbauzeit.
7. Einschränkung durch die Maßnahmen selbst sowie mögliche Haftungsrisiken des Vermieters, z.B. aufgrund von Verkehrssicherungspflicht.

Im Ergebnis wird der Vermieter seine Zustimmung zu den Umbaumaßnahmen nur dann verweigern können, wenn sein Interesse am unveränderten Zustand der Wohnung der des Behinderten am Umbau überwiegt.

Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen, d.h. über die bereits gezahlte Kautions gem. § 551 BGB n.F., Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. Was „angemessen“ ist, ist schwer abschätzbar. Es wird ratsam sein, einen Kostenvoranschlag oder die Berechnung eines Bau-

<sup>45</sup> Bundesverfassungsgericht, ZMR 2000, 435



sachverständigen zur Höhe der zu erwartenden Rückbaukosten zugrunde zu legen, um die Angemessenheit beurteilen zu können.

Die zusätzliche Sicherheit muß in voller Höhe vor Beginn der Umbaumaßnahme erbracht werden. Auf eine ratenweise Zahlung hat der Mieter keinen Anspruch.

Der Vermieter hat die Sicherheit wie eine normale Kautions anzulegen, d.h. er muß die Rückbaukaution vom Vermögen getrennt anlegen. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.

Die Barrierefreiheit kann durch vertragliche Vereinbarung nicht abbedungen werden.

<b>TIPP:</b>
1. Verlangen einer zusätzlichen Sicherheit ratsam.

Zu 1.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Umbaukosten ist es dem Vermieter dringend zu empfehlen, von seinem Recht auf Verlangen einer zusätzlichen Sicherheit Gebrauch zu machen. Auch hierbei sollte der Vermieter eine Anlageform wählen, die einen schnellen Zugriff ermöglicht. Diesbezüglich kann auf die Ausführungen zu Kautions verwiesen werden.

## 2.8. Die Mietminderung

Das neue Mietrecht hat die Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln in § 536 BGB n.F. neu geregelt. Eine gravierende Änderung der bestehenden Rechtslage ist durch die Mietrechtsreform jedoch nicht eingetreten. Eine Mietminderung durch den Mieter ist immer dann möglich, wenn:

1. die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter mit einem Mangel behaftet ist oder
2. während der Mietzeit ein solcher Mangel auftritt und
3. die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder
4. die Tauglichkeit der Mietsache nicht nur unerheblich gemindert ist.

Dies bedeutet, daß der Mieter berechtigt ist, die Miete angemessen herabzusetzen, wenn ein erheblicher Mangel vorliegt. Ist die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch sogar aufgehoben, kann die Miete auf „Null“ gemindert werden. Der bisherige § 537 BGB a.F. verwies zur Berechnung der Minderung auf die kaufrechtlichen Vorschriften. Diese Verweisung mit der damit verbundenen Berechnungsmethode war für die Praxis äußerst kompliziert und aufwendig. Statt dessen soll nun entsprechend der bisherigen Praxis der Gerichte anhand des Einzelfalls eine Minderungsquote geschätzt und der Minderungsbetrag berechnet werden. Hierfür sind folgende Kriterien von Bedeutung:

1. Art und Umfang des Mangels
2. Dauer und Häufigkeit des Mangels
3. Bedeutung der Mieträume im Verhältnis zur Miethöhe
4. Lage der Mieträume
5. Jahreszeit (hat z.B. Bedeutung bei mangelhafter Heizung)
6. Optische Beeinträchtigung der Mietsache

Trotz anderslautender hartnäckiger Gerüchte, daß der Mieter nur dann mindern kann, wenn der Vermieter für den Mangel verantwortlich ist, stimmt dies nicht. Der Mieter ist zur Mietminderung sogar dann berechtigt, selbst wenn der Vermieter gar keine Möglichkeit hat, den beanstandeten Mangel zu beheben. Als Beispiele hierzu seien nur genannt Geruchsbelästi-



gung oder Lärm aus der Nachbarschaft, die grenzwertüberschreitende Mobilfunkstation des Nachbargrundstückes oder ähnliches.

Dies bedeutet, daß der Vermieter in jedem Fall verpflichtet ist, für den Mangel einzustehen, es sei denn, der Mangel ist *unerheblich*, der Mieter hat bei Beginn des Mietverhältnisses hiervon *Kenntnis* oder der Mieter hat den Mangel *selbst zu vertreten*.

Bei Wohnraummietverhältnissen kann das Minderungsrecht gem. § 536 IV BGB n.F. nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Lediglich bei Geschäftsraummietverhältnissen ist es möglich, das Minderungsrecht einzuschränken. Ein vollständiger Ausschluß des Rechts der Minderung ist aber ebenfalls unzulässig.

Die alte Streitfrage, ob bei der Ermittlung des Minderungsbetrages von der Bruttomiete einschließlich etwaiger Vorauszahlungen auf Betriebskosten oder von der Nettomiete, d.h. ohne Berücksichtigung von Betriebskosten, auszugehen ist, blieb ungeklärt.

Der Vermieter sollte wissen, daß das Recht zur Mietminderung nicht erst mit dem Zeitpunkt einsetzt, in dem der Mieter den Vermieter den Mangel anzeigt. Unzutreffend ist auch, daß Mietminderung erst zulässig ist nach Ablauf einer dem Vermieter zur Mängelbeseitigung gesetzten Frist. Nach dem Gesetz entsteht das Minderungsrecht quasi automatisch mit dem Zeitpunkt, in dem der Mangel auftritt!

Unberührt hiervon bleibt die Verpflichtung des Mieters, dem Vermieter das Auftreten des Mangels unverzüglich und ordnungsgemäß anzuzeigen. Entbehrlich ist eine derartige Anzeige nur in den Sachverhalten, bei denen der Vermieter aus sonstigen Gründen vom Mangel bereits Kenntnis erlangt hat.

Kennt der Mieter den Mangel, zahlt dieser aber gleichwohl die Miete an den Vermieter in vereinbarter Höhe vorbehaltlos weiter, verliert der Mieter sein Minderungsrecht. In der vorbehaltlosen Zahlung von Miete trotz vorhandener Mängel wird grundsätzlich ein Verzicht auf Mietminderung nicht nur für die Vergangenheit sondern, wenn die vorbehaltlose Zahlung trotz vorhandener Mängel über einen gewissen Zeitraum erfolgte, auch für die Zukunft gesehen. Hierbei ist von einem Zeitraum von 6 Monaten auszugehen.

In dieser Konstellation wird der Mieter nicht anders behandelt, als wenn er die Mietsache in Kenntnis eines Mangels angemietet hätte; § 536 b BGB n.F..

Aber Vorsicht für den Vermieter! Ein Vermieter, der über einen längeren Zeitraum eine Mietminderung widerspruchslos hinnimmt, verliert ebenfalls seinen Anspruch auf spätere Nachzahlung.

Dies bedeutet für den Vermieter, daß er die Angelegenheit nicht auf sich beruhen lassen darf, um keine Nachteile zu erleiden.

**TIPP:**

1. Prüfen, ob nicht schon bei Mietbeginn Mangel vorhanden war und Mieter Kenntnis hatte.
2. Prüfen, ob ein offensichtlicher Mangel vorliegt.
3. Prüfen, ob Mangel unerheblich ist.
4. Prüfen, ob Mieter Mangel selbst verschuldet hat.
5. Bei überzogener Höhe der Mietminderung Mieter auf Minderungstabellen verweisen.
6. Bei Vorliegen von berechtigten Mängeln, diese beheben lassen.

Zu 1., 2.

Gem. § 536 b BGB n.F. kann der Mieter nur solche Mängel beanstanden, die ihm bei Beginn des Mietvertrages noch nicht bekannt waren bzw. grob fahrlässig unbekannt geblieben sind.



Wie bereits unter dem Kapitel Begründung des Mietverhältnisses ausgeführt, kann ein Übergabeprotokoll äußerst sinnvoll sein. Alle Mängel, die in einem derartigen Protokoll aufgeführt worden sind, hat der Mieter bei Abschluß des Mietvertrages zur Kenntnis genommen und durch den Vertragsabschluß akzeptiert. In diesem Falle, wenn ein Übergabeprotokoll ordnungsgemäß erstellt wird, kann der Vermieter leichter beweisen, daß der Mieter bei Abschluß des Mietvertrages Kenntnis der Mängel hatte.

Auch bei grob fahrlässiger Unkenntnis vom Mangel hat der Mieter nicht die Möglichkeit, die Miete mindern. Dies ist dann der Fall, wenn es sich um einen offensichtlichen Mangel handelt, den der Mieter hätte bemerken müssen. Allerdings ist zu dieser Fallgruppe bereits zu sagen, daß deren Beurteilung im Einzelfall sehr schwierig sein kann. Daher sollte der Vermieter den sicheren Weg gehen und bereits zu Beginn des Mietverhältnisses ein äußerst genaues Übergabeprotokoll führen.

Zu 3.

Der Vermieter braucht eine Mietminderung nicht zu akzeptieren, wenn der Mangel unerheblich ist; § 536 I 3 BGB n.F.. Damit sind z.B. kleinere optische Mängel von der Mietminderung ausgeschlossen.

Zu 4.

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Mietminderung, wenn er den Mangel selbst verschuldet hat. Liegt also ein „unsachgemäßer Gebrauch“ durch den Mieter vor, kann der Vermieter die Mietminderung ablehnen.

Zu 5.

Nicht selten wird der Vermieter mit überzogenen Forderung auf Mietminderung konfrontiert, obwohl lediglich ein kleiner Mangel vorliegt. In diesen Fällen ist es empfehlenswert, den Mieter auf Minderungstabellen<sup>46</sup> zu verweisen, in denen der vom Mieter angeführte Mangel enthalten ist. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Höhe der Mietminderung eine Angelegenheit des Einzelfalls. Bindende Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Höhe einer Mietminderung gibt es nach wie vor nicht. Durch die Vorlage oder Bezugnahme auf eine Tabelle kann aber zumindest bei überzogenen Forderungen dem Mieter klargemacht werden, daß seine Forderung haltlos ist.

Zu 6.

Das Wichtigste, was der Vermieter bei Auftreten eines Mangels machen sollte, ist es, diesen ggf. durch Fachleute umgehend überprüfen zu lassen. Soweit erforderlich, sollte der Mangel behoben werden, da dadurch das Problem am leichtesten beseitigt werden kann. Wer als Vermieter nicht reagiert, setzt sich erheblichen Ansprüchen aus. Der Mieter kann die Miete mindern, er kann ein Zurückbehaltungsrecht mit entsprechenden Druckzuschlag (3 bis 5fache) geltend machen. Es ist sogar möglich, daß der Mieter Klage erhebt und den Vermieter gerichtlich zwingt, die Mängel zu beseitigen. Es ist auch denkbar, daß der Mieter das Mietverhältnis kündigt und unter Umständen vom Vermieter sogar noch zusätzlich Schadensersatz fordert.

---

<sup>46</sup> Anhaltspunkt für Minderungsquoten:

Badewanne nicht nutzbar = ca. 20 %, Durchfeuchtung der Zimmerdecke = ca. 8 %, Durchschnittstemperatur in der Wohnung nur 15° Celsius = ca. 25 bis 30 %, Dusche nicht betriebsbereit = ca. 16 %, Fenster blind wegen Feuchtigkeit = ca. 10 %, undichte Fenster, Wohnung deshalb durchfeuchtet = ca. 50 %, Fenster undicht = ca. 5 %, Feuchtigkeit mit Schimmelpilzbefall = ca. 20 %, Heizung rauscht, kracht, klopft = ca. 10 bis 17 %, Heizungsausfall während der gesamten Heizperiode = ca. 100 %, Ungezieferbefall = ca. 10 %, Lärm durch angrenzenden Kindergarten = ca. 15 %, Lärmbelästigung durch Mitmieter = ca. 10 %, Warmwasser fehlt = ca. 10 bis 30 % usw.. Diese Werte sind lediglich Orientierungswerte und sind im Einzelfall mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.



Problematisch ist die Situation, wenn man als Vermieter keine Abhilfe schaffen kann, da der Ursprung des Mangels z.B. auf dem Nachbargrundstück liegt. In derartigen Fällen kann es empfehlenswert sein, hier eigene Ansprüche gegenüber dem Eigentümer/Besitzer des Nachbargrundstückes zu überprüfen und ggf. diesem gegenüber Unterlassung/Beseitigung bzw. Schadensersatz zu fordern. In derartigen Fällen ist es dringsten angeraten, fachlichen Rat einzuholen.



### 3. Beendigung des Mietvertrages

Bei Beendigung des Mietvertrages wurden gleichfalls durch die Mietrechtsreform einige Änderungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere das Kündigungsrecht, der Tod des Mieters sowie auch die Einleitung des Beweissicherungsverfahrens. Aber auch nach der Mietrechtsreform gilt, daß es rechtlich oft leichter ist, sich von seinem Ehepartner zu trennen als von seinem Mieter. Dies mag übertrieben klingen, wer aber als Vermieter versucht hat, einen unliebsamen Mieter zum Auszug zu bewegen, wird schnell merken, was mit dieser Formulierung gemeint ist.

#### 3.1. Kündigung allgemein

**TIPP:**

1. Kündigung beweisbar zugehen lassen.
2. Kündigung mit Zusatz gem. § 545 BGB n.F. versehen.
3. Vorsorgliche weitere Kündigungen aussprechen.

Zu 1.

Mehrfach wurde in diesem Skript bereits angesprochen, daß wichtige Erklärungen beweisbar zugehen müssen. Der Vermieter muß damit rechnen, daß der Mieter wahrheitswidrig behauptet, kein derartiges Schreiben erhalten zu haben. Besonders brisant sind die Fälle der Kündigung, in dem es dem Mieter meist darum geht, Zeit zu gewinnen. Es ist nicht selten, daß im Prozeß plötzlich behauptet wird, daß ein Kündigungsschreiben beim Mieter nicht eingegangen sei. Das Problem ist, daß der Vermieter, wenn er nicht vorgesorgt hat, hier schlecht das Gegenteil beweisen kann. Viele Vermieter glauben, daß sie mit einem Einwurf-einschreiben oder gar einem Einschreiben mit Rückschein genug vorgesorgt haben. Dies kann genügen, muß es aber nicht. Der Mieter braucht das Einschreiben einfach nicht anzunehmen oder erst gar nicht abzuholen. In diesem Fall fehlt es am Zugang!

Selbst wenn man als Vermieter einen Rückschein vorweisen kann, so bedeutet dies noch lange nicht, daß der Zugang bewiesen ist. Nicht selten verlagert sich das Bestreiten des Mieters darauf, daß er behauptet, lediglich einen leeren Umschlag erhalten zu haben. Nun muß der Vermieter beweisen, daß in dem Umschlag auch das entsprechende Kündigungsschreiben enthalten war. Auch dies gelingt oft nicht, weil der Vermieter selbst das Schreiben in den Umschlag gesteckt hat und vor Gericht nicht als Zeuge fungieren kann.

Vermietern ist zu empfehlen, eine Kündigung vom Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen. Dies ist der „sicherste Weg“, um den Zugang nachweisen zu können. Informieren Sie sich bereits zuvor beim Gerichtsvollzieher, bis zu welchem Zeitpunkt er zustellen kann und welche Kosten in etwa entstehen werden.

Eine Alternative bestünde darin, einem Boten die Kündigung zustellen zu lassen. Hierbei ist zu beachten, daß dieser spätere potentielle Zeuge das Kündigungsschreiben vorher liest und in seiner Gegenwart das Schreiben in den Umschlag gesteckt wird. Diese Methode versagt aber, wenn größere Entfernungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter vorliegen und findige Mieter keinen Postkasten haben oder diesen in Erwartung ihrer Kündigung entfernt haben.

Diese Ausführungen zeigen, daß es im Einzelfall äußerst schwierig sein kann, eine Erklärung beweisbar dem Mieter zuzustellen. Es ist aber gefährlich, hier leichtsinnig zu verfahren.

**Zu 2.**

Der Vermieter sollte nicht vergessen, jedem Kündigungsschreiben, gleichgültig ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Kündigung handelt, um folgenden Zusatz zu ergänzen:

„Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den Kündigungszeitraum hinaus wird nach § 545 BGB bereits heute ausdrücklich widersprochen.“

Der Vermieter läuft ansonsten in Gefahr, daß der Mietvertrag wieder „auflebt“ und sich auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter im Objekt wohnen bleibt und der Vermieter es versäumt, nicht innerhalb von 2 Wochen zu erklären, daß er damit nicht einverstanden ist.

Dieser Zusatz ist äußerst wichtig, da in vielen Mietverträgen dieser § 545 BGB n.F. entweder gar nicht ausgeschlossen wurde oder unwirksam ausgeschlossen wurde. Die genannte 2 Wochen-Frist kann leicht versäumt werden, weshalb es empfehlenswert ist, diesen Widerspruch gem. § 545 BGB n.F. zugleich mit der Kündigung auszusprechen. Weiterer Vorteil ist, daß dadurch die Zugangsprobleme nicht noch mehr potenziert werden. Auch hier besteht die Gefahr, daß der Mieter den Zugang bestreiten würde.

**Zu 3.**

Dem Vermieter ist zu empfehlen, weitere vorsorgliche Kündigungen auszusprechen, wenn deren Voraussetzungen vorliegen. Es ist nicht selten der Fall, daß die Kündigung, evtl. aus rein formalen Gründen, unwirksam ist. Deshalb sollte, wenn möglich, z.B. bei einer außerordentlichen Kündigung, auch an eine zusätzliche ordentliche Kündigung gedacht werden. Beispielsweise stellt der Zahlungsverzug nicht nur einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar, sondern auch einen ordentlichen Kündigungsgrund nach § 573 II 1 BGB n.F. dar.

**3.2. Die ordentliche Kündigung**

<b>NEU:</b>
1. Kündigungsfrist für den Mieter immer 3 Monate.
2. Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nur noch auf maximal 9 Monate.

**Zu 1. und 2.**

Sofern kein Zeitmietvertrag vorliegt, also ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde, ist sowohl der Vermieter als auch der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen (sogenannte ordentliche Kündigung); § 542 I BGB n.F. bzw. § 564 II BGB a.F.

Im Gegensatz zur außerordentlichen Kündigung, bei der die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht eingehalten werden müssen, ist bei der ordentlichen Kündigung grundsätzlich die sogenannte Kündigungsfrist zu beachten. Unter der Kündigungsfrist versteht man den Zeitraum der zwischen dem „Kündigungstag“ und dem „Kündigungstermin“ liegt. Unter dem „Kündigungstag“ ist derjenige Tag zu verstehen, zu dessen Ablauf die Kündigung spätestens zugegangen sein muß. Der „Kündigungstermin“ bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem das Mietverhältnis endet; am folgenden Tag muß die Mietsache zurückgegeben werden. Sowohl nach dem alten Mietrecht als auch nach dem neuen Mietrecht werden den Vertragsparteien gesetzliche Kündigungsfristen vorgegeben, die nur in engen Grenzen zwischen den Vertragsparteien abgeändert werden können. Die Dauer der Kündigungsfrist gab und gibt das Gesetz in Monaten an, § 573 c I BGB n.F. bzw. § 565 II BGB a.F.

Die Kündigungsfristen haben den Sinn, beiden Vertragsparteien eine angemessene Zeit zu geben, sich auf die neue Lage einzustellen. Der Mieter soll sich eine neue Wohnung, der Vermieter einen neuen Mieter suchen können.

Die Mietrechtsreform orientiert sich für die Dauer der gesetzlichen Kündigungsfrist nach wie vor an der Dauer des Mietverhältnisses, führt aber nun asymmetrische Kündigungsfristen ein. Nach langer politischer Debatte beträgt zukünftig die Kündigungsfrist für den Mieter *immer 3 Monate*. Für den Vermieter dagegen verlängert sich die Kündigungsfrist je nach Dauer des Mietverhältnisses:

<u>Mietdauer</u>	<u>Kündigungsfrist</u> <sup>47</sup>
bis 5 Jahre	3 Monate
mehr als 5 Jahre	6 Monate
mehr als 8 Jahre	9 Monate

Begründet werden diese asymmetrischen Kündigungsfristen damit, daß der Mieter ansonsten seine Wohnung nicht kurzfristig aufgeben kann, obwohl er sie nicht mehr weiter nutzen wird, etwa weil er beispielsweise seinen Arbeitsplatz wechseln oder aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muß<sup>48</sup>. Der Gesetzgeber sah es als unzumutbar an, den Mieter der Gefahr einer eventuellen Doppelzahlung auszusetzen, falls der Vermieter nicht zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses bereit ist. Eine entsprechende Verkürzung der Kündigungsfristen für den Vermieter analog den Fristen für den Mieter lehnte man mit dem Argument ab, daß diese Kündigungsfristen primär dem Mieterschutz dienen<sup>49</sup>. Aufgrund der langen Mietzeit sei der Mieter in seiner Umgebung sozial verwurzelt und benötige schon deshalb für die Suche nach einem neuen Mietobjekt ausreichend Zeit. Außerdem sei eine Differenzierung der Kündigungsfristen geboten, weil die Kündigung für Vermieter und Mieter unterschiedliche Konsequenzen habe. Der Mieter verliert seine Wohnung, wenn ihm gekündigt wird. Der Vermieter dagegen nicht. Eine zum Nachteil des Mieters von diesen Kündigungsfristen abweichende Vereinbarung ist gemäß § 573 c IV BGB n.F. unwirksam, so daß vertraglichen Regelungen wenig Spielraum verbleibt.

**ÜBERGANGSREGELUNG:**

1. Geht *vor* dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 01.09.2001 eine Kündigung zu, gilt für diese Kündigung § 565 BGB a.F. (vgl. Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziffer 1 EGBGB).
2. Geht *nach* dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 01.09.2001 eine Kündigung für einen vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes abgeschlossenen Mietvertrages zu, gilt für diese Kündigung die vertraglich vereinbarte Frist (vgl. Artikel 229 § 3 I Ziff. 10 EGBGB). Bei fehlender Vereinbarung gelten die neuen gesetzlichen Kündigungsfristen gemäß § 573 c BGB n.F.)

Problematisch wird die Übergangsregelung, wenn der alte Mietvertrag selbst Kündigungsfristen enthält. In diesem Fall stellt sich die Frage, inwieweit § 573 c IV BGB n.F., wonach für den Mieter nachteilige Vereinbarungen unwirksam sind, Anwendung findet. Diese Frage wird in Artikel 229 § 3 I Ziffer 10 EGBGB geregelt, wonach es maßgeblich darauf ankommt, ob abweichende Kündigungsfristen „*durch Vertrag vereinbart worden sind*“. Es ist daher wie folgt zu differenzieren:

**1. Vertragliche Vereinbarungen zu Gunsten des Mieters im Altvertrag**

Sofern in einem Mietvertrag für den Mieter sei es in Formularmietverträgen oder als Individualvereinbarung gegenüber der neuen gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten günstigere Regelungen vereinbart wurden, so behalten diese ihre Gültigkeit. § 573 c IV BGB n.F.

<sup>47</sup> Monatsangaben ohne Abzug der Karenztage

<sup>48</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 178 f.

<sup>49</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 179 f.



greift nicht, da es sich bei derartigen Vereinbarungen um keine Regelungen zum Nachteil des Mieters handelt. Vereinbarungen zu Gunsten des Mieters sind auch nach neuem Mietrecht uneingeschränkt zulässig.

Folglich sind auch noch die oben angesprochenen kurzen Kündigungsfristen nach § 120 II ZGB, sofern sie vereinbart wurden, auch noch nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform wirksam<sup>50</sup>.

## 2. Vertragliche Vereinbarungen zu Lasten des Mieters im Altvertrag

Sofern in einem Mietvertrag vor dem 01.09.2001 eine Kündigungsfrist zu Lasten des Mieters vereinbart wurde, so findet wegen Artikel 229 § 3 Abs. 1 Ziff. 10 EGBGB der den Mieter schützende § 573 c IV BGB n.F. dennoch keine Anwendung, sofern die Kündigungsfrist „durch Vertrag vereinbart worden ist“.

Eine Vereinbarung in einem Mietvertrag hinsichtlich der Kündigungsfristen ist in mehrfacher Hinsicht möglich:

Einerseits ist eine bloße Verweisung auf die gesetzlichen Kündigungsfristen möglich (Verweisung). Andererseits ist es aber auch denkbar, daß die Vertragsparteien die damaligen gesetzlichen Kündigungsfristen des § 565 II BGB a.F. im Wortlaut wiederholten (Wiederholung) bzw. eigenständige Kündigungsfristen vereinbart haben (Eigenregelung). Deshalb ist zu differenzieren:

### – Verweisung:

Wird im Vertragstext lediglich auf die gesetzliche Regelung verwiesen oder auf § 565 II BGB a.F. Bezug genommen, so fehlt es an einer vertraglichen Vereinbarung einer Kündigungsfrist. Durch die bloße Verweisung auf die gesetzliche Lage, gleich ob allgemein oder unter Nennung eines Paragraphen, bringen die Parteien zum Ausdruck, daß sie keine eigenständigen (konstitutive) Regelung treffen wollen<sup>51</sup>. Dem kann gefolgt werden. In diesen Fällen sollen die Fristen des Gesetzes gelten. Ändert sich das Gesetz, dann ändert sich auch die vereinbarte Frist. Vermieter und Mieter delegieren die Entscheidung über die Dauer der Kündigungsfrist auf den Gesetzgeber. Sie machen diese nicht zum Gegenstand des Vertrages selbst und verzichten auf eine nähere Ausgestaltung. Bei derartigen Verweisungsklauseln in Altmietverträgen gelten daher, sofern keine sonstigen besonderen Umstände vorliegen, die neuen Kündigungsfristen des § 573 c BGB n.F.

### – Wiederholung:

Haben die Vertragsparteien im Mietvertrag die Fristenregelungen des § 565 II BGB a.F. im Wortlaut wiederholt, handelt es sich nach der hier vertretenden Auffassung sowohl bei Individualvereinbarungen als auch bei der Verwendung von Formulklauseln um eigenständige (konstitutive) Regelungen im Sinne der Übergangsvorschrift des Artikel 229 § 3 I Ziffer 10 EGBGB. Nach Auffassung des Gesetzgebers wie auch nach einigen Stimmen der Literatur<sup>52</sup> spreche sowohl bei einer Verweisung als auch bei bloßer Wiederholung eine Vermutung gegen eine vertragliche Vereinbarung. Auf den Inhalt des Textes kommt es den Vertragsparteien in derartigen Fällen nicht an, bei anderen Gesetzeslagen hätte genausogut ein anderer Text dort stehen können<sup>53</sup>. Lediglich ausnahmsweise, wenn sich aus dem Vertragstext oder aus sonstigen Umständen etwas anderes ergibt, was auf eine bewußte Regelung schließen läßt, kann nach dieser Auffassung eine Vereinbarung ange-

<sup>50</sup> KG WM 1998, Seite 149 ff.

<sup>51</sup> so auch BT-Drs. 14/5663 Seite 180 f.; Grundmann Birgit, Die Mietrechtsreform, NJW 2001, Seite 2497 ff., Seite 2502; Eisenschmidt Norbert, Das Mietrechtsreformgesetz WM 2001, Seite 215 ff., Seite 220

<sup>52</sup> BT-Drucksache 14/5663 Seite 180 f.; kritisch Bösch Kirsten, Die Übergangsregelung des Mietrechtsreformgesetzes WM 2001, Seite 367 ff., Seite 368; ebenso Eisenschmidt Norbert, Das Mietrechtsreformgesetz WM 2001, Seite 215 ff., Seite 220; Grundmann Birgit, Die Mietrechtsreform NJW 2001, Seite 2497 ff., Seite 2503

<sup>53</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 181



nommen werden mit der Konsequenz, daß die alten Fristenregelungen auch zukünftig gelten<sup>54</sup>. Kritische Stimmen haben dazu bereits angemerkt, daß diese Ansicht nicht zwingend ist, gelangen aber gleichwohl über § 9 AGBG<sup>55</sup> zum Ergebnis, daß diese Vereinbarungen unwirksam sind<sup>56</sup>. Diesen Auffassungen kann nicht gefolgt werden. Die Wiederholung der Kündigungsstaffeln stellt eine „Vereinbarung“ im Sinne der Übergangsvorschrift des Artikel 229 § 3 I Ziffer 10 EGBGB dar. Bereits durch einen Rechtsentscheid des Kammergerichts wurde festgestellt, daß auch eine Vertragsklausel, die dem Gesetzestext entspricht, als Vereinbarung wirksam ist<sup>57</sup>. Bereits das Kammergericht sah in der Wiederholung des Wortlautes des § 120 II ZGB „keine leere Hülse“, sondern eine wirksame vertragliche Vereinbarung. Die wörtliche oder sinngemäße Wiederholung von gesetzlich verbindlich geregelten Rechten und Pflichten in Formularverträgen der DDR hatte nach Auffassung des Gerichts sowohl rechtserläuternde als auch vertragsgestaltende Funktion<sup>58</sup>. Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen. Im Gegensatz zur bloßen Verweisung haben die Vertragsparteien die Kündigungsstaffeln selbst wortgetreu bzw. bzw. sinngemäß in den Vertrag aufgenommen. Dadurch bringen sowohl Vermieter als auch Mieter zum Ausdruck, daß die dort geregelten Kündigungsstaffeln unabhängig von der Gesetzeslage zwischen den Vertragsparteien gelten sollen. Es wäre eine unzulässige Verkürzung Vermieter und Mieter zu unterstellen, daß sie derartige Fristen lediglich zur Vervollständigung des Textes aufgenommen hätten. Diese Differenzierung zwischen einer eigentlichen/echten und einer uneigentlichen/unechten Vereinbarung ist nicht nachvollziehbar. Diese Unterscheidung wirkt künstlich. Derartige Regelungen in Altverträgen sind Vereinbarungen mit einem konkreten Inhalt, der im Mietvertrag wiedergegeben ist. Deshalb muß davon ausgegangen werden, daß die Parteien alle Klauseln in ihren rechtsgeschäftlichen Willen aufnehmen wollten.

Die Wiederholung der Kündigungsstaffeln des § 565 BGB a.F. verstößt auch nicht gegen § 9 AGBG bzw. § 307 BGB n.F.. Bei der Beurteilung, ob eine Klausel gegen § 9 AGBG-Gesetz bzw. § 307 BGB n.F. verstößt, ist auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen<sup>59</sup>. Zu diesem Zeitpunkt bestanden hinsichtlich der Kündigungsstaffeln nach § 565 BGB a.F. keine Zweifel. Die Anwendung des § 9 AGBG bzw. § 307 BGB n.F. würde die Wirksamkeit eines Vertrages oder einer Klausel in der Schwebe halten. Letztlich würde der AGB-Verwender auch überfordert, da er kaum Veränderungen berücksichtigen kann, die sich bei der Verwendung nicht vorher sehen ließen<sup>60</sup>.

Meines Erachtens verstößt die alte Kündigungsstaffel auch nicht gegen § 9 II Nr. 1 AGBG bzw. § 307 II Nr. 1 BGB n.F.. Danach ist eine Formulklausel in der Regel unwirksam, wenn der Vertragspartner des Verwenders dadurch unangemessen benachteiligt wird, weil von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelungen abgewichen wird. Entscheidend ist dabei, ob die abbedungene Norm des dispositiven Rechts einem wesentlichen Schutzbedürfnis der Vertragsparteien dient. Die Verkürzung der Kündigungsfristen für den Mieter in § 573 c BGB n.F. ist aber nicht unter dem Aspekt des Mieterschutzes erfolgt. Hinsichtlich der Fristen, die der Mieter bei einer Kündigung zu beachten hat, spielt der Aspekt des Mieterschutzes keine Rolle<sup>61</sup>. Maßgeblich für die Verkürzung dieser Fristen war es, daß man unter den Gesichtspunkten der Mobilität ein Bedürfnis gesehen hat, in den Fällen eines Arbeitsplatzwechsels bzw. Umzugs in ein Alters- oder Pflegeheim aus ge-

---

<sup>54</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 181

<sup>55</sup> nach der Schuldrechtsreform nun § 307 I, II BGB n.F.

<sup>56</sup> Bösch Kirsten, Die Übergangsregelung des Mietrechtsreformgesetz WM 2001, Seite 367 ff., Seite 368; Eisenschmidt Norbert, Das Mietrechtsreformgesetz WM 2001, Seite 215 ff., Seite 220

<sup>57</sup> KG WM 1998, Seite 149 ff.

<sup>58</sup> KG WM 1998, Seite 149 ff.

<sup>59</sup> Medicus, Dieter, Über die Rückwirkung von Rechtsprechung NJW 1995, Seite 2577 ff., Seite 2579

<sup>60</sup> Medicus, Dieter, Über die Rückwirkung von Rechtsprechung NJW 1995, Seite 2577 ff., Seite 2580

<sup>61</sup> so ausdrücklich BT-Drs. 14/5663, Seite 179



sundheitlichen Gründen eine einheitliche kurze Kündigungsfrist vorzusehen<sup>62</sup>. Daneben spielte auch der Aspekt der Rechtsvereinfachung eine Rolle, um die bisherige Einzelfallkaustik zur Aufhebung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund entbehrlich zu machen<sup>63</sup>. Die Beibehaltung der längeren Kündigungsfristen für den Mieter nach der alten Kündigungsstaffel des § 565 BGB a.F. stellt daher keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Bereits die Begründung zum Gesetz erklärt ausdrücklich, daß der Mieterschutz hierbei keine Rolle gespielt hat. Die Frage der Mobilität selbst betrifft lediglich einen verschwindend geringen Teil der Mietverhältnisse. Die Beibehaltung längerer Fristen für diese wenigen Einzelfälle kann wie bisher über die Kasuistik zu § 242 BGB gelöst werden. Dies bedeutet gerade daß die vom Gesetzgeber angesprochenen Fälle auch bei der Beibehaltung der längeren Fristen nicht unangemessen benachteiligt werden. Außerdem würde Artikel 229 § 3 I Ziff. 10 EGBGB keine Bedeutung haben, wenn man zwar Vereinbarungen in alten Mietverträgen aufrecht erhalten will, diese Vereinbarungen dann aber gleichzeitig über § 9 AGBGB bzw. § 307 BGB n.F. für unwirksam erklären würde. Dies ist widersprüchlich. Der Anwendungsbereich der Überleitungsvorschrift würde gegen null gehen, da die einzig denkbaren Anwendungsfälle Individualvereinbarungen über Kündigungsfristen wären. In der Praxis sind aber nahezu alle in Mietverträgen vereinbarten Kündigungsfristen gegenüber der neuen Dreimonatsfrist länger und allenfalls in Mustermietverträgen enthalten.

Zusammengefaßt handelt es sich bei der Wiederholung der Kündigungsstaffeln des § 565 BGB a.F. in Altverträgen um eine Vereinbarung im Sinne des Artikel 229 § 3 I Ziffer 10 EGBGB, die auch nicht gemäß § 9 AGBGB bzw. § 307 BGB n.F. unwirksam ist. Es gelten daher bei bloßer Wiederholung bzw. sinngemäßer Wiederholung des § 565 II BGB a.F. dessen Fristenregelungen.

– Eigenregelung:

Haben die Vertragsparteien dagegen eine eigenständige Regelung getroffen, was der Ausnahmefall sein dürfte, z.B. durch vertraglich „verlängerte“ Kündigungsfristen, dann steht dem § 573 c IV BGB n.F. nicht entgegen. Wurden also z.B. für Vermieter als auch Mieter durch Individualvereinbarung längere als die bislang geltenden gesetzlichen Kündigungsvorschriften vereinbart, so haben diese Fristen auch zukünftig Bestand.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind folgende Sachverhalte *meiner Einschätzung* nach zu unterscheiden:

Beispiel 1:

Der Vermieter kündigt *vor* dem 01.09.2001, so daß die Kündigung noch vor diesem Zeitpunkt beim Mieter zugeht. Es gelten die alten gesetzlichen Fristen, je nach Mietdauer zwischen 3 und 12 Monaten.

Beispiel 2:

Der Mieter kündigt *vor* dem 01.09.2001, so daß die Kündigung noch vor diesem Zeitpunkt beim Vermieter zugeht. Es gelten die alten gesetzlichen Kündigungsfristen, das bedeutet je nach Mietdauer zwischen 3 und 12 Monaten.

Beispiel 3:

Der Vermieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Das Mietverhältnis besteht höchstens seit 5 Jahren. Es gilt daher eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Dieses Beispiel greift, wenn im Mietvertrag überhaupt keine Regelungen zu Kündigungsfristen enthalten sind, bzw. nur auf die gesetzliche Kündigungsfrist verwiesen wird. Ist im Mietvertrag ausdrücklich eine längere Kündigungsfrist zugunsten des Mieters vereinbart, so hat diese Vorrang vor den neuen Kündigungsfristen.

Beispiel 4:

Der Vermieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Das Mietverhältnis besteht seit mehr als 5 bzw. mehr als 8 Jahren. Die Kündigungsfrist beträgt dann 6 bzw. 9 Monate. In dieser Variante gibt es keinen Unterschied zwischen dem alten und dem neuen Kündigungs-

<sup>62</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 179

<sup>63</sup> BT-Drs. 14/5663, Seite 179

recht. Besteht das Mietverhältnis sogar länger als 10 Jahre bleibt es bei der alten Kündigungsfrist von 12 Monaten, sofern eine Vereinbarung vorliegt. Längere Kündigungsfristen gelten dann, wenn diese zugunsten des Mieters vereinbart wurden.

Beispiel 5:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Das Mietverhältnis besteht schon Jahre lang. Im Mietvertrag ist keine Regelung über Kündigungsfristen getroffen. Der Mieter kann dann mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, gleichgültig wie lange er schon in der Wohnung wohnt.

Beispiel 6:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag wird lediglich auf die gesetzlichen Kündigungsfristen verwiesen. Dann gelten grundsätzlich die neuen Kündigungsfristen, d.h. der Mieter kann stets mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen.

Beispiel 7:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag wird die gesetzliche Regelung im Wortlaut wiederholt. Nach der hier vertretenen Auffassung gelten dann grundsätzlich die alten Kündigungsfristen des § 565 BGB a.F. je nach Mietdauer also zwischen 3 und 12 Monaten.

Beispiel 8:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag steht zugunsten des Mieters eine kürzere Kündigungsfrist als 3 Monate. Diese Kündigungsfrist gilt weiter, da die Vereinbarung durch die neue gesetzliche Regelung nicht verdrängt wird.

Beispiel 9:

Der Mieter kündigt *ab* dem 01.09.2001. Im alten Mietvertrag ist eine eigenständige Vereinbarung getroffen, z.B. beidseitig eine längere Kündigungsfrist vereinbart als nach den alten gesetzlichen Kündigungsstaffeln. Dann gelten diese Kündigungsfristen weiter, da die Vereinbarung durch die neue gesetzliche Regelung nicht verdrängt wird.

**TIPP:**

1. Die Kündigung sollte beweisbar dem Mieter zugehen.
2. Die Kündigung sollte so früh wie möglich ausgesprochen werden.

Zu 1. und 2.

Sowohl nach § 565 II BGB a.F. als auch nach dem neuen § 573 c I BGB n.F. ist der „Kündigungstag“ für Vermieter und Mieter der 3. Werktag eines Monats. Die schriftliche Kündigung muß dem Vertragspartner also spätestens am 3. Werktag eines Monats zugehen, wenn dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist noch mitzählen soll. Die jeweilige Kündigungsfrist ist den obigen Ausführungen zu entnehmen. Generell gilt für beide Vertragsparteien, daß der Kündigungsbrief so früh wie möglich verschickt werden sollte, da auch Postlaufzeiten zu berücksichtigen sind. Sicherheitshalber sollte ein Kündigungsschreiben stets beweisbar dem Vertragspartner zugehen. Dies sollte durch Gerichtsvollzieher bzw. durch persönliche Übergabe im Beisein eines Zeugen erfolgen. Zumindest ein Einschreiben mit Rückschein sollte erfolgen, wobei die Gefahr besteht, daß der Mieter trotz Benachrichtigungsschein das Schreiben nicht abholt (damit kein Zugang!).

Bei der ordentlichen Kündigung gilt für Wohnraummietverträge nach wie vor, daß der Vermieter nicht ohne Kündigungsgrund kündigen kann. Der Mieter dagegen kann bei einem unbefristeten Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfristen immer und ohne Begründung kündigen.

Der Vermieter muß zur Begründung einer ordentlichen Kündigung grundsätzlich ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“ nach der Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen können; § 573 BGB n.F..



Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es nur im Rahmen von Sonderkündigungsrechten.

Die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung stellt wie bereits bisher, auch im neuen Mietrecht ausdrücklich kein berechtigtes Interesse dar; § 573 I 2 BGB n.F..

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt dagegen insbesondere vor, wenn:

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat<sup>64</sup>; § 573 II 1 BGB n.F.,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (Eigenbedarfskündigung<sup>65</sup>); § 573 II 2 BGB n.F. oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (Verwertungskündigung<sup>66,67</sup>); § 573 II 3 BGB n.F..

Die vom Vermieter im Kündigungsschreiben geltend gemachten Gründe müssen hinreichend konkret und für den Mieter nachvollziehbar sein. Eine nicht hinreichend begründete Kündigung ist schon aus diesem Grunde unwirksam.

Andere als die im Kündigungsschreiben angegeben Gründe können nur berücksichtigt werden, soweit sie nachträglich entstanden sind; § 573 III BGB n.F..

---

<sup>64</sup> Eine ordentliche Kündigung wegen erheblicher schuldhafter Pflichtverletzung des Mieters setzt immer eine Abmahnung voraus; §§ 573, 549, 543 III BGB n.F.. Als Pflichtverletzung kommen z.B. in Betracht:

Zahlungsrückstände, ständige unpünktliche Mietzahlungen, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, unbefugte Gebrauchsüberlassung, Vernachlässigung der Mietsache, Beleidigung und Belästigung des Vermieters oder der Mitbewohner.

<sup>65</sup> Die geltend gemachten Eigenbedarfsgründe müsse klar und nachvollziehbar aus dem Kündigungsschreiben hervorgehen; § 573 III BGB n.F.. Andererseits reicht es aber aus, daß der behauptete Eigenbedarf vernünftig und nachvollziehbar dargelegt wird. Als Fälle des begründeten Eigenbedarfs gelten: bevorstehende Trennung von Eheleuten, Wohnungswechsel aus beruflichen Gründen, der Umzug aus Mieträumen in neu erworbenes Eigentum, Familienzuwachs, Aufnahme von Pflegepersonal, Nähe zum Arbeitsplatz, Heirat, Gründung eines eigenen Haustands, gesundheitliche Gründe, Wunsch, in der Nähe von Angehörigen zu leben etc..

<sup>66</sup> Die Verwertungskündigung bleibt auch nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform in den neuen Bundesländern und in Ostberlin unzulässig; Art. 232 § 2 II EGBGB.

<sup>67</sup> Das Argument, der Verkauf der Wohnung sei im unvermieteten Zustand leichter und zu einem höheren Preis als im vermieteten Zustand möglich, reicht zur Begründung einer Verwertungskündigung nicht aus. Im Kündigungsschreiben muß genau angegeben werden, daß die Absicht besteht, die Wohnung in anderer Weise als durch Vermietung zu verwerten und was der Anlaß für diese Absicht ist, die beabsichtigte Verwertung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände angemessen ist, das derzeit bestehende Mietverhältnis die geplante Verwertung verhindert und für den Fall, daß das Mietverhältnis fortbesteht, welche erhebliche Nachteile für den Mieter entstünden.



### 3.3. Die außerordentliche Kündigung

<b>NEU:</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Einführung einer Kündigung aus wichtigem Grund.</li><li>2. Einführung einer Sonderregelung für Wohnraum.</li><li>3. Schonfrist, binnen der eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam wird, wird von bisher einem auf zwei Monate verlängert.</li></ol>

Zu 1.

In § 543 BGB n.F. wird das Recht zur fristlosen Kündigung eines Mietverhältnisses aus wichtigem Grund erstmals in einer zentralen Vorschrift zusammengefaßt, die es bisher so noch nicht gab. Die Vorschrift enthält eine Generalklausel für das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund, die auf Zumutbarkeit und Interessenabwägung abstellt. Konkretisiert werden die wichtigsten Gründe in § 543 II BGB n.F.. Für Wohnraummietverhältnisse wird die Vorschrift ergänzt und modifiziert durch § 569 BGB n.F., der teilweise in § 578 II 1 BGB auch für Mietverhältnisse über sonstige Räume für anwendbar erklärt wird.

Das Verschulden einer der Vertragsparteien ist ein Abwägungskriterium, keine Voraussetzung für die fristlose Kündigung. Bisherige Rechtsprechung, die ein Verschulden als Voraussetzung für eine Kündigung der Vorgängerregelung nach § 554 a BGB a.F. verlangt hat, ist damit gegenstandslos.

§ 543 II BGB n.F. zählt nicht abschließend 3 wichtige Gründe für eine außerordentliche fristlose Kündigung auf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn:

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,<sup>68</sup>
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, daß er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überläßt,<sup>69</sup> oder
3. der Mieter in Zahlungsverzug gerät.

Zahlungsverzug liegt vor,

- wenn der Mieter für 2 aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für 2 Monate erreicht.

Die Kündigung ist dann ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn der Mieter sich von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt; § 543 II 3 b BGB n.F..

In § 543 II BGB n.F. findet sich jetzt, wie bisher schon von der Rechtsprechung als Voraussetzung für eine fristlose Kündigung verlangt, das Erfordernis einer vorherigen Abmahnung oder Fristsetzung zur Abhilfe innerhalb angemessener Frist. Dieses Erfordernis entfällt nur:

- wenn eine Frist oder Abmahnung „offensichtlich keinen Erfolg verspricht“ oder
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beidseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
- der Mieter in Zahlungsverzug ist.

<sup>68</sup> bisher § 542 BGB a.F..

<sup>69</sup> bisher § 553 BGB a.F..



Dem Vermieter kann nur dringsten angeraten werden, bei den beiden erstgenannten Ausnahmen nicht auf eine Abmahnung/Abhilfeverlangen zu verzichten. Die Begriffe sind sehr interpretationsfähig und mit einem erheblichen Prozeßrisiko behaftet.

Beim Kündigungsgrund Zahlungsverzug ist zu beachten, daß die *laufenden* Nebenkostenzahlungen, gleichgültig, ob sie in der Grundmiete enthalten oder als Pauschale oder Vorauszahlung erhoben werden, bei der Höhe des Mietrückstandes zu berücksichtigen sind.<sup>70</sup> Auch wenn sich die erforderliche Höhe des Mietrückstandes nur aus Zahlungsverzug mit den laufenden Nebenkosten ergibt, kann deshalb eine fristlose Kündigung in Betracht kommen.<sup>71</sup> Nicht zur Miete gehören Nachzahlungen aus einer Nebenkostenabrechnung, da die Vorschrift auf regelmäßig wiederkehrende Zahlungen abstellt.

Zu 2.

Für Wohnraum gilt neben § 543 BGB n.F. für die außerordentliche fristlose Kündigung zusätzlich und ergänzend § 569 BGB n.F.. Bei der Sonderregelung für Wohnraum sind als wichtiger Grund genannt:

1. Gesundheitsgefährdung; § 569 I BGB n.F.

Als wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschrift wird ausdrücklich eine erhebliche Gesundheitsgefährdung genannt. Eine Kenntnis des Mieters oder ein Verzicht auf die Rechte wegen der Beschaffenheit der Räume hindert das Kündigungsrecht nicht. Diese Vorschrift gilt auch für andere Räumlichkeiten, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, also nicht nur für Wohnraummietverhältnisse, sondern auch z.B. für Geschäftsraummiete; § 578 II 2 BGB n.F..

2. Störung des Hausfriedens; § 569 II BGB n.F.

Die Störung des Hausfriedens wird ausdrücklich als Kündigungsgrund genannt. Die Störung muß eine nachhaltige sein. Die Abwägung der beiderseitigen Interessen wird ausdrücklich hervorgehoben. Darüber wird man auf seiten des Vermieters auch die Interessen anderer Mieter in die Abwägung einzubeziehen haben.

3. Zahlungsverzug; § 569 III BGB n.F.

Die Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird zugunsten des Wohnraummieters gegenüber § 543 II 1 Nr. 3 BGB a. F. eingeschränkt. Ein Kündigungsgrund liegt beim Wohnraummietverhältnis wegen Zahlungsverzugs vor:

- wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist (§ 543 II Nr. 3 a BGB n.F. in Verbindung mit § 569 III BGB n.F.) oder
- wenn der Mieter über einen längeren Zeitraum mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist (§ 543 II Nr. 3 b BGB n.F.).

Kein Zahlungsverzug besteht, wenn der Mieter die Miete gemindert hat, auch wenn die Mietminderung selbst und die Höhe der Mietminderung nicht gerechtfertigt war, wenn der Mieter unverschuldet glaubt, nicht zahlen zu müssen oder glaubte, Gegenansprüche zu nehmen.

Zu 3.

§ 569 III Nr. 2 BGB n.F. enthält eine „Heilungsregelung“ bei nachträglicher Zahlung der Miete, die bisher auch das alte Recht schon vorgesehen hat. Neu ist allerdings, daß die Schonfrist für eine Nachholung der Zahlung der rückständigen Miete gegenüber dem alten Recht

<sup>70</sup> OLG Koblenz, WM 1984, 269.

<sup>71</sup> Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 6. Auflage, 2001, Rn. 1111.



um einen Monat auf nunmehr zwei Monate statt bislang ein Monat verlängert worden ist. Somit wird eine Kündigung zukünftig auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses in voller Höhe (Teilzahlung reicht nicht aus) befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle (z.B. Sozialamt) zur Befriedigung verpflichtet. Die Übernahmeerklärung eines Sozialamts muß dabei, um wirksam zu sein, in jedem Fall innerhalb der Frist beim Vermieter und nicht etwa bei Gericht eingegangen sein.<sup>72</sup>

Dies gilt nicht, wenn vor nicht mehr als zwei Jahren bereits einmal aufgrund dieser Regelung eine Kündigung unwirksam geworden ist. An dieser Regelung zum Schutz des Vermieters hat sich durch die Mietrechtsreform nichts geändert.

### **3.4. Nachmieterstellung**

Im Bezug auf den Nachmieter besteht der weit verbreitete Irrglaube, daß wenn der Mieter 3 Nachmieter stellt, das Mietverhältnis dann immer beendet werden kann. Dies ist falsch! Mietverträge müssen eingehalten werden, auch von seiten des Mieters. Sofern der Mieter vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausziehen will, hat er keinen Anspruch darauf, daß der Vermieter zustimmt, gleichgültig, ob der Mieter einen Nachmieter benennt oder nicht. Lediglich in Ausnahmefällen ist eine Nachmieterstellung möglich:

1. Der Mietvertrag enthält eine Nachmieterklausel.

Sofern im Mietvertrag die Stellung eines Nachmieters erlaubt ist, kann sich der Mieter natürlich hierauf berufen. Bei Vorschlag eines geeigneten Nachmieters kann sich der Mieter damit vorzeitig aus dem Mietverhältnis lösen.

2. Dem Mieter ist es unzumutbar, noch lange Zeit am Mietvertrag festgehalten zu werden.

Diese Ausnahme beruht auf der Rechtsprechung der Gerichte. Die Gerichte haben den Mietern das Recht zur Nachmieterstellung zugebilligt,

- wenn der Mieter aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen mußte,
- wenn der Mieter wegen einer schwereren Erkrankung umziehen muß,
- wenn sich Familiennachwuchs ankündigt und die bisherige Wohnung deshalb zu klein wird,
- wenn der Mieter heiraten will und die Wohnung für 2 Personen nicht mehr geeignet ist.

Es ist aber äußerst fraglich, ob diese Rechtsprechung überhaupt noch Bedeutung hat. Durch das Mietrechtsreformgesetz wurde für den Mieter zur Verbesserung seiner Mobilität unabhängig von der Mietdauer eine 3-monatige Kündigungsfrist eingeführt. Nach dem neuen Mietrecht hat also der Mieter ohnehin die Möglichkeit, kurzfristig aus dem Mietverhältnis auszuscheiden. Diese Rechtsprechung dürfte daher überholt sein.

Ein Anwendungsbereich dieser Rechtsprechung verbleibt aber in denjenigen Fällen, in denen ein älterer Mietvertrag vorliegt, in dem noch die alten längeren Kündigungsfristen vereinbart sind. In diesen Fällen wären der Mieter noch längere Zeit an den Mietvertrag gebunden. In diesen Fällen wird diese Rechtsprechung noch Anwendung finden können.

---

<sup>72</sup> BayObLG, RE WM 1994, 598.



### 3.5. Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

<b>NEU:</b>
1. Verbesserter Kündigungsschutz für Mieter bei Umwandlung

Zu 1.

Die Mietrechtsreform verbessert den Kündigungsschutz für Mieter bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Der Erwerber kann sich grundsätzlich erst nach Ablauf von 3 Jahren zur Begründung seiner Kündigung auf Eigenbedarf und wirtschaftliche Verwertung berufen. Möglichkeit der Verlängerung dieser Frist bis zu 10 Jahre durch Rechtsverordnung der Landesregierung, wenn ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist; § 577a BGB n. F.

### 3.6. Wechsel der Vertragsparteien

<b>NEU:</b>
1. Erwerber haftet dem Mieter auf Rückzahlung der Kautions, gleichgültig ob diese der bisherige Vermieter dem Erwerber ausgehändigt hat oder nicht.
2. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters für solche Personen, die mit ihm einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.
3. Erleichterte Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben, die nicht die Wohnung bewohnen.

Zu 1.

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ bleibt erhalten und kommt sogar jetzt in der neuen Überschrift des § 566 BGB n. F. vor. Inhaltlich hat sich nichts geändert. Neu ist aber die dem § 572 BGB a. F. nachgebildete Vorschrift des § 566a BGB n. F., wonach der Erwerber jetzt unabhängig von der Frage, ob ihm die Kautions tatsächlich ausgehändigt wurde oder nicht, auch in die Pflicht zur Rückzahlung eintritt. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet. Damit wird die bisherige Rechtsprechung<sup>73</sup> des BGH deutlicher im Gesetz verankert.

Zu 2.

Die Regelungen über die Rechtsnachfolge auf Mieterseite müssen den unterschiedlichen Fallkonstellationen Rechnung tragen. Denkbar sind grundsätzlich drei Fälle:

1. Mehrere Personen leben in der Wohnung, aber nur eine ist Mietvertragspartei und gerade diese Person verstirbt.
2. Mehrere Personen leben in der Wohnung und es gibt mehrere Mieter.
3. Der einzige Mieter lebt allein in der Wohnung.

Schwierig ist die Regelung für die erste Fallgruppe. Sie ist in § 563 BGB n. F. geregelt.

---

<sup>73</sup> BGH NZM 1998, 496



Danach wird bei der Rechtsnachfolge unterschieden, wer die anderen Mitbewohner der Mietwohnung sind:

- Der Ehepartner lebt mit in der Wohnung. Dann wird dieser alleine Mieter. Dies gilt selbst dann, wenn Kinder des verstorbenen Mieters oder des Ehepartners mit in der Wohnung leben.
- Lebte der verstorbene Mieter mit einem (gleichgeschlechtlichen) Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetz v. 14. 2. 2001 zusammen in der Wohnung, dann tritt der Lebenspartner in das Mietverhältnis ein. Anders als beim Ehegatten verdrängt der Lebenspartner nicht die Kinder des Mieters. Da diese nicht aus der Beziehung mit dem gleichgeschlechtlichen Partner stammen können, sollen sie vor einem „Herausmobben“ geschützt werden.
- Lebte der verstorbene Mieter mit seinen Kindern in der Wohnung, so treten diese in den Mietvertrag ein, wenn kein Ehegatte mit in der Wohnung lebte. Mit einem Lebenspartner treten sie genauso gemeinsam in das Mietverhältnis ein wie mit anderen Familienangehörigen.
- Andere Familienangehörige, die zusammen mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod in das Mietverhältnis ein, wenn kein Ehe- oder Lebenspartner in den Vertrag eintritt. Sie treten ggf. mit den Kindern ein.
- Den Familienangehörigen gleichgestellt werden Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen. Unter dem Begriff „auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt“ ist eine Lebensgemeinschaft zu verstehen, die auf Dauer angelegt ist, keine weiteren Bindungen gleicher Art zuläßt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Füreinanderstehen begründen und die über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen. Damit entspricht der Begriff den Kriterien der bisherigen Rechtsprechung zur „eheähnlichen Gemeinschaft“, ohne daß es allerdings auf das Vorliegen geschlechtlicher Beziehungen zwischen den Partnern ankommt. Sowohl die hetero- oder homosexuelle Partnerschaft wie auch das dauerhafte Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alters- oder Pflegeheim, die ihr gegenseitiges Füreinanderstehen z. B. durch gegenseitige Vollmachten dokumentieren, können daher grundsätzlich diese Kriterien erfüllen.

Diese Personen haben, in Abweichung von der Überschrift der Vorschrift, die vom „Eintrittsrecht“ spricht, eine Art „Austrittsrecht“<sup>74</sup>. Erklären eingetretene Personen 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. Die Frist ist damit regelmäßig länger als bisher, wo die Erklärung bis zum ersten zulässigen Kündigungstermin abgegeben werden mußte.

Bei der 2. Fallgruppe, bei der mehrere Mieter in der Wohnung wohnen, wird das Mietverhältnis mit dem „überlebenden Mieter“ fortgesetzt, so Überschrift des § 563a BGB n. F. Die Vorschrift verdrängt also vor allem erbrechtliche Regelungen.

Bei einem alleinlebenden Mieter nach der 3. Fallgruppe tritt der Erbe die Rechtsnachfolge an.

Zu 3.

Neu ist, daß der Vermieter dem Erben ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses kündigen kann, § 564 BGB n. F.

Wird das Mietverhältnis nicht mit dem überlebenden Mietern fortgesetzt und treten keine der vorgenannten Personen in das Mietverhältnis ein, wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit gesetzlicher Frist, d. h. bis zum 3. Werktag eines Monats auf Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

---

<sup>74</sup> vgl. dazu Börstinghaus, Das Mietrechtsreformgesetz, ZAP 2001, S. 748 f.



Die Monatsfrist beginnt mit der Kenntnis vom Tod des Mieters und mit der Kenntnis davon, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung mit anderen Personen nicht erfolgt ist.

Das gleiche Sonderkündigungsrecht steht dem Vermieter zu, wenn eine oder mehrere eintrittsberechtigte Personen in das Mietverhältnis eingetreten sind, in der Person des Eingetretenen aber ein wichtiger Grund vorliegt; § 563 IV BGB n. F. Aber auch in diesem Fall gilt die Monatsfrist, gerechnet von der Kenntnis des Eintritts ab.

**TIPP:**

1. Vermieter sollte den Mieter schnell Mitteilung über Veräußerung machen.
2. Forthaftung im Falle des Ausfalls des Erwerbers durch Individualvereinbarung regeln oder Mietsicherheit im Zusammenhang mit Veräußerung an Mieter zurückgewähren.
3. Bei Tod des Mieters über Nachlaßgericht nachforschen, wer Erbe ist.

**Zu 1.**

Gemäß § 566 II 1 BGB n. F. haftet der Veräußerer im Falle der Nichterfüllung der Vermieterpflichten durch den Erwerber wie ein selbstschuldnerischer Bürge fort. Voraussetzung ist damit, dass sich die Ansprüche des Mieters auf eine Geldleistung, regelmäßig Schadensersatz, richten.

Von dieser Haftung wird der Vermieter frei, wenn er dem Mieter Mitteilung vom Eigentumsübergang macht. Anderweitige Kenntnis des Mieters oder eine vorherige Mitteilung reichen nicht aus.

Die Mitteilung sollte dem Mieter beweisbar zugehen. Die Haftungsbefreiung wird zum nächstmöglichen Kündigungstermin des Mieters wirksam.

**Zu 2.**

Gemäß § 566a 2 BGB n. F: haftet der Vermieter unter Umständen noch Jahre nach der Veräußerung auf Rückgewähr der Kautionsgegenüber dem Mieter, wenn der Mieter die Sicherheit vom Erwerber nicht erlangen kann.

Der Vermieter sollte diese Problematik bei Begründung des Mietverhältnisses bzw. bei der Veräußerung durch Individualvereinbarung regeln. Ebenfalls möglich wäre eine Rückgabe der Sicherheit bei Veräußerung.

**Zu 3.**

Der Vermieter ist insbesondere bei Tod alleinstehender Mieter in der problematischen Lage, dass er keine Kenntnis über den Erben des Verstorbenen hat. Rechtlich tritt der Erbe in alle Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses ein. Damit wird deutlich, dass mit dem Tod nicht einfach das Mietverhältnis beendet ist. Zum einen gibt es die oben skizzierten Eintrittsrechte, die erbrechtlichen Bestimmungen vorgehen. Ist der Mieter aber alleine, ist nur der unbekannte Erbe Ansprechpartner. Der Vermieter sollte in diesen Fällen beim Nachlaßgericht Erbkündigungen über den Erben anstellen. Gegebenenfalls ist ein Nachlaßpfleger zu bestellen. Vorsicht ist geboten mit frühzeitigen vertraglichen Vereinbarungen mit Dritten. Sollten diese nicht Erbe sein, können unter Umständen Haftungsrisiken für den Vermieter entstehen.

**ÜBERGANGSREGELUNG:**

Bei der Begrenzung der Anwendbarkeit vom alten Recht und neuen Recht ist auf den Todestag des Mieters abzustellen. Was jedoch die Vermieterkündigung gegenüber dem Erben anbelangt, wird hier nicht nur auf den Todeszeitpunkt des Mieters abgestellt, sondern zusätzlich noch auf den Zugang der Kündigung beim Erben. Die bisherigen Regelungen gelten damit nur noch für den Fall, daß sowohl der Todeszeitpunkt, als auch der Kündigungszugang vor dem 01.09.2001 liegen. Ist der Mieter vor dem 01.09.2001 verstorben, die Kündigungserklärung aber erst nach dem 31.08.2001 dem Erben zugegangen, ist auf die Vermieterkündigung dann die entsprechende Neuregelung anwendbar; Art. 229 § 3 I Zff. 5 EGBGB.



### 3.7. Selbständiges Beweisverfahren

<b>NEU:</b>
1. Selbständiges Beweisverfahren unterbricht bzw. hemmt die Verjährung.

Zu 1.

Bisher unterbrach im Mietrecht das selbständige Beweisverfahren die Verjährung nicht. Die Mietrechtsreform bestimmte in § 548 III BGB n.F., daß die Verjährung unterbrochen wird, wenn eine Vertragspartei das selbständige Beweisverfahren beantragt. Anders als im Kauf- und Werkvertragsrecht betrifft die Unterbrechungswirkung nicht nur die Ansprüche, um die es in dem selbständigen Beweisverfahren geht. Der Wortlaut ist eindeutig, für beide Parteien wird die Verjährung sämtlicher unter § 548 BGB n.F. fallende Ansprüche unterbrochen.

Diese Regelung galt bis zum 01.01.2002. Mit der Schuldrechtsreform, die zum 01.01.2002 in Kraft getreten ist, wurde der soeben erwähnte § 548 III BGB n.F. wieder aufgehoben. Nicht nachvollziehbar ist es, weshalb der Gesetzgeber für knappe 4 Monate eine Sonderregelung geschaffen hat, die er bereits 4 Monate später wieder aufhebt. Dies zeigt die Unausgewogenheit und die Geschwindigkeit, mit der Gesetzgeber zur Zeit neue Gesetzesvorhaben in Kraft setzt, ohne auf die Koordination zu achten.

Nach der Schuldrechtsreform gelten die allgemeinen Regelungen. Gem. § 204 I 7 BGB n.F. wird durch Zustellung des Antrags auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens die Verjährung gehemmt.

Im Gegensatz zur Unterbrechung, die nun nach dem Schuldrechtsreformgesetz Neubeginn heißt, wird bei der Hemmung der Fortlauf der Verjährung lediglich gestoppt. Der Rest der noch verbleibenden Verjährungsfrist beginnt mit dem Wegfall des hemmenden Ereignisses zu laufen. Das Gesetz drückt es in § 209 BGB n.F. so aus, daß der Zeitraum, währenddessen die Verjährung gehemmt ist, in die Verjährungsfrist nicht eingerechnet wird.

### 3.8. Rückgabe Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache zurückzugeben; § 546 BGB n.F.. Dies bedeutet, daß der Mieter, wenn er das Mietverhältnis ordnungsgemäß zum 31.05. gekündigt hat, das Mietobjekt spätestens am 01.06. in der Frühe übergeben muß. Die Mietsache muß dabei ordnungsgemäß übergeben werden. Dies bedeutet, daß das Objekt mit allen Nebenräumen leergeräumt und für den Vermieter zugänglich sein muß. Der Mieter ist auch verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchführen zu lassen, sofern er sich hierzu vertraglich wirksam verpflichtet hatte.

Sofern der Mieter überhaupt nicht oder mangelhaft renoviert hat, muß der Vermieter ihm nochmals einräumen, die Arbeiten nachzuholen, wenn der Mieter dies möchte. Dies sollte aus Beweisgründen gleichfalls schriftlich erfolgen. Der Mieter sollte auch darauf hingewiesen werden, daß der Vermieter eine „Nutzungsentschädigung“ verlangen wird, wenn sich die Weitervermietung verzögert. Der Vermieter muß natürlich nachweisen können, daß er auch tatsächlich das Objekt weitervermietet hätte.

Der Vermieter sollte auch darauf achten, daß alle Schlüssel an ihn zurückgegeben werden, einschließlich Keller, Briefkasten und Hoftorschlüssel. Selbst die vom Mieter angefertigten nachgemachten Schlüssel hat dieser herauszugeben. Sofern der Mieter dies unterläßt, macht er sich strafbar! Der Mieter sollte auf diesen Umstand hingewiesen werden. Im Gegenzug muß der Vermieter nachgemachte Schlüssel bezüglich der Kosten erstatten. Sollte der Vermieter keine Verwendung für die neuen Schlüssel haben, sollte er den Mieter auffordern, die



Schlüssel in seiner Gegenwart zu vernichten. Sollten Schlüssel fehlen, ist der Mieter verpflichtet, die fehlenden Exemplare zu ersetzen. Muß ein neues Schloß eingebaut werden, muß der Mieter auch die Kosten hierfür tragen. Dies gilt nicht, wenn der Mieter beweisen kann, daß der verlorene Schlüssel keinen Schaden anrichten kann.

Sofern der Mieter nicht vertraglich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet wurde, kann der Vermieter vom Mieter nur wenig verlangen. Alle Abnutzungsspuren, die auf einen „normalen, vertragsgemäßen Gebrauch“ zurückgehen, können vom Vermieter nicht beanstandet werden.

Für alle Schäden, die der Mieter verursacht hat, muß er dagegen aufkommen. Beim Schadensersatz ist aber zu beachten, daß hier ein Abzug neu für alt vorzunehmen ist.

Im Bezug auf Schönheitsreparaturen muß bereits im Mietvertrag eine Regelung vorhanden sein. Der Vermieter muß die „Weichen“ bereits im Mietvertrag gestellt haben. Der Mieter ist aber nur verpflichtet, diejenigen Räume zu „renovieren“, die nach dem Fristenplan fällig sind oder die er ungewöhnlich stark abgewohnt hat.

Für diejenigen Räume, bei denen die Frist noch nicht abgelaufen ist, kann der Vermieter nichts verlangen, es sei denn, es wurde im Mietvertrag eine entsprechende Quotenklausel vereinbart.

Alle Einrichtungsgegenstände, die der Mieter auf seine Kosten angeschafft oder vom Vermieter übernommen hat, kann er ausbauen und mitnehmen. Dies gilt selbst dann, „wenn sie wesentlicher Bestandteil“ des Gebäudes geworden sind. Dies gilt beispielsweise für verklebte Teppichböden, Einbauschränke etc.. Sofern der Mieter von seinem Wegnahmerecht Gebrauch macht, muß er allerdings den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Sämtliche Schäden, die durch den Ausbau verursacht werden, muß der Mieter beseitigen.

Will der Mieter ausziehen, ohne seine Einbauten wegzunehmen, so hat der Vermieter das Recht, innerhalb von 6 Monaten ihre Entfernung zu verlangen und den Mieter auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen, wenn er dieser Pflicht nicht nachkommt.

In der Praxis ist es allerdings meist so, daß der Mieter wenig Interesse daran zeigt, seine Einbauten wegzunehmen. Statt dessen will er häufig eine Entschädigung für diese Einbauten. Sofern der Mieter aber nicht im Auftrag des Vermieters gehandelt hat, muß der Vermieter nichts bezahlen. Umgekehrt ist es sogar so, daß der Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung dieser Einbauten hat.

Der Vermieter sollte sich aber überlegen, inwieweit Einbauten eine Aufwertung der Mietsache darstellen. In diesen Fällen kann es sinnvoll sein, eine gewisse Entschädigung anzubieten.

Gleiches gilt übrigens für Einbauten, die der Mieter vom Vermieter übernommen hat. Diese werden wie Einbauten des Mieters behandelt. Der Mieter kann die Einbauten nicht mit dem Argument im Mietobjekt zurücklassen, er habe sie übernommen, folglich gehörten diese zur Mietsache. Dies ist falsch.

Auch bei baulichen Veränderungen gilt, daß der Vermieter gegenüber dem Mieter einen Anspruch darauf hat, daß diese baulichen Veränderungen wieder rückgängig gemacht werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird. Bauliche Veränderungen sind beispielsweise Wanddurchbrüche, Kürzen von Türblättern etc.. Dies gilt nicht, wenn diese baulichen Veränderungen im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgt sind bzw. wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter ohnehin beabsichtigt, die betreffenden Räume umzubauen.

**TIPP**

1. Übergabe bei Tageslicht vornehmen.
2. Bei Übergabe Zeugen mit zuziehen, evtl. auch Fotos fertigen.
3. Übergabeprotokoll fertigen.
4. Mieter eine Nachfrist zur Beseitigung der Mängel setzen.

Zu 1., 2. und 3.

Bei der Übergabe sollte der Vermieter auf gute Lichtverhältnisse achten. Nicht selten versuchen Mieter, eine Wohnungsübergabe in den frühen Morgenstunden oder am späten Abend zu erreichen. Bei schlechten Lichtverhältnissen können so leicht Mängel übersehen werden.

Bei der Übergabe sollte nicht nur der Vermieter anwesend sein, sondern auch Personen, die nicht Partei des Mietvertrages sind. Dies können auch Verwandte sein. Entgegen einer weitläufigen Meinung können auch Verwandte Zeugen sein. Besser sind natürlich „unabhängige Personen“.

Empfehlenswert ist es auch, im Einzelfall einen Fotoapparat mitzunehmen, um so Mängel sofort dokumentieren zu können.

Ähnlich wie zu Beginn des Mietverhältnisses sollte auch bei der Beendigung des Mietverhältnisses ein Übernahmeprotokoll erstellt werden. Hierbei sollte der Vermieter peinlichst darauf achten, den Zustand der Wohnung genau zu dokumentieren. Eile ist hier nicht geboten. Gemeinsam mit dem Mieter sollten die Räumlichkeiten besichtigt werden. Jeder, auch kleinste Mangel, sollte festgehalten werden. Der Vermieter sollte die Gegenstände der Mietsache auf ihre Funktion hin prüfen. Dies bedeutet z.B., daß der Vermieter das Licht an- und ausschalten, den Herd auf Funktion prüfen, den Wasserhahn laufen lassen sollte. Es sollten auch die Rolläden einmal heruntergefahren und wieder hochgefahren werden. Der Vermieter sollte prüfen, ob auch Fenster und Türen noch funktionstüchtig sind. Dies mag penibel klingen, sollte aber keinesfalls vergessen werden. Wenn der Vermieter es versäumt, ein genaues Protokoll zu erstellen, wird er später erhebliche Darlegungs- und Beweisschwierigkeiten haben. Selbst wenn der Mieter dagegen protestiert und androht, das Protokoll nicht zu unterschreiben, sollten Sie unbeeindruckt bleiben. Das Übergabeprotokoll kann ein wichtiges Beweismittel darstellen. Sofern der Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses bereits ein Übernahmeprotokoll gefertigt hat, kann durch einen Vergleich zwischen dem alten und dem neuen Übernahmeprotokoll schnell festgestellt werden, welche nachteilige Abweichungen bestehen.

Lassen Sie das Übergabeprotokoll durch den Mieter gegenzeichnen, sofern dies möglich ist. Zwar wird dadurch nicht automatisch die Verpflichtung zur Beseitigung der im Übergabeprotokoll genannten Mängel anerkannt, aber zumindest steht fest, daß die dokumentierten Mängel zum Übergabezeitpunkt vorhanden waren.

Zu 4.

Im Idealfall verständigen sich Vermieter und Mieter bei der Übergabe darüber, welche Leistungen der Mieter noch bis zu welchem Zeitpunkt zu erbringen hat. Derartige Vereinbarungen sollten unbedingt schriftlich festgehalten und unterschrieben werden.

Sofern keine derartige Einigung zustandekommt, sollte der Vermieter unverzüglich handeln.

Dies bedeutet natürlich nicht, daß der Vermieter bei einer Nichtdurchführung von Schönheitsreparaturen oder dem Nichtentfernen der Einbauten sogleich einen Handwerker beauftragt und die Leistungen selbst ausführt. Der Vermieter ist sogar verpflichtet, dem Mieter eine angemessene Nachfrist zu setzen, um die Leistungen auszuführen.



Der Vermieter sollte schriftlich den Mieter auffordern, die Leistung zu erbringen. Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. Dem Mieter sollte im einzelnen mitgeteilt werden, was beanstandet wurde und welche Leistungen er zu erbringen hat.
2. Dem Mieter ist eine angemessene Frist zu setzen, innerhalb der er die Leistungen ausführen muß. Die Frist bestimmt sich je nach Art und Umfang der auszuführenden Arbeiten. Als Orientierung mag ein Zeitraum von 2 bis 3 Wochen dienen.
3. Dem Mieter sollte angekündigt werden, daß eine Leistung von ihm abgelehnt wird, wenn er die Arbeiten bis zu dem genannten Zeitpunkt nicht erbringt.
4. Der Mieter muß darauf aufmerksam gemacht werden, daß im Weigerungsfalle die Leistung auf seine Kosten durch Dritte durchgeführt und diese Kosten als Schadensersatz geltend gemacht werden.

Diese Punkte sollten Sie unbedingt beachten, auch wenn durch die Schuldrechtsreform und dem Wegfall des § 326 BGB a.F. eine gewisse Erleichterung eingetreten ist. Trotz des neuen Schuldrechts, das auf die Ablehnungsandrohung verzichtet, sollte diese zumindest unter Klarstellungsgesichtspunkten beibehalten werden. Vermieter tun gut daran, die oben genannten Punkte einzuhalten. Dies gilt für die Fristsetzung generell, da die Ausnahmen von der Nachfristsetzung im Einzelfall ein hohes Prozeßrisiko bergen können. Auch hier gilt es, den „sicheren Weg“ zu beschreiten.

### 3.9. Verjährung

Mit der Schuldrechtsreform wurde erheblich in das Verjährungsrecht eingegriffen. Dies betrifft zum einen die Dauer der Verjährungsfristen als auch die Hemmungs- und Unterbrechungstatbestände.

<b>NEU:</b>
1. Ansprüche des Vermieters auf Zahlung der Miete sowie der Betriebskosten verjähren in 3 Jahren.
2. Neubeginn der Verjährung tritt nur bei Anerkenntnis und bei gerichtlichen oder behördlichen Vollstreckungshandlungen des Anspruches ein. Ansonsten kommt nur eine Hemmung in Betracht.

Zu 1.

Bislang verjähren die Ansprüche des Vermieters auf Zahlung der Miete sowie der Betriebskosten in 4 Jahren. Die gleiche Verjährungsfrist galt für Rückzahlungsansprüche des Mieters wegen zuviel bezahlter Betriebskosten und zuviel gezahlter Miete bei Mietpreisüberhöhung; § 197 BGB a.F.. Diese Verjährungsfrist begann immer am Schluß des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden war.

Mit der Schuldrechtsreform ist zum 01.01.2002 die Sonderregelung des § 197 BGB a.F. entfallen. Für die Ansprüche auf Zahlung der Miete sowie der Betriebskosten gilt nun mangels Sonderregelung die Regelverjährung von 3 Jahren; § 195 BGB n.F.. Die Dauer der Verjährungsfrist wurde damit verkürzt.

Die Verjährung beginnt am Ende des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist, der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen und von der Person des Schuldners Kenntnis hat.

Eine Sonderregelung bei Ansprüchen des Vermieters und des Mieters anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses besteht dagegen nach wie vor. Diese befindet sich in § 548 BGB n.F.. Dies bedeutet, daß Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache einschließlich der Schadensersatzansprüche wegen vertragswidrigen oder übervertragsmäßigen Gebrauch und wegen unterlassener Kleinreparaturen sowie



nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und die Ansprüche des Mieters auf Ersatz auf Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen, mit der er die Mietsache versehen hat, innerhalb von 6 Monaten verjähren.

Die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten für den Vermieter beginnt bereits mit der Übergabe der Mietsache. Dies bedeutet, in dem Augenblick, in dem die Mieträume dem Vermieter frei zugänglich sind (Schlüsselübergabe).

Zu 2.

Durch bestimmte Ereignisse wird der Ablauf einer Verjährungsfrist beeinflusst. Die alte Rechtslage vor der Schuldrechtsreform berücksichtigte Ereignisse, die sich auf den Lauf der Verjährungsfrist auswirken, entweder durch die Hemmung (= Nichteinrechnung bestimmter Zeiten in die Verjährungsfrist) oder durch Unterbrechung der Verjährung (= Neubeginn der Verjährung). Die Bezeichnung Unterbrechung kennt das Gesetz nun nicht mehr. Es wird lediglich noch vom Neubeginn gesprochen.

Im Gegensatz zur alten Rechtslage kommt ein Neubeginn (früher Unterbrechung) der Verjährung nach § 212 I BGB n.F. nur noch in folgenden 2 Fällen in Betracht:

1. Bei Anerkenntnis  
Dies bedeutet, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber den Anspruch durch Abschlagszahlung, Zinszahlung, Sicherheitsleistung oder in anderer Weise anerkennt.
2. Bei Vornahme einer (gerichtlichen oder behördlichen) Vollstreckungshandlung  
Dies bedeutet, wenn eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt wird.

Alle anderen Fällen, die nach alter Rechtslage zur Unterbrechung geführt haben, führen nach der Rechtslage durch das Schuldrechtsreformgesetz nur noch zur Hemmung der Verjährung. Zu einer Hemmung führen u.a. folgende Ereignisse:

1. Gerichtliche Geltendmachung (Erhebung einer Klage)
2. Zustellung eines Mahnbescheids
3. Geltendmachung eines Anspruchs durch Güteantrags
4. Anmeldung eines Anspruchs im Insolvenzverfahren
5. Geltendmachung der Aufrechnung des Anspruchs in Prozeß
6. Streitverkündung im Prozeß, von dessen Ausgang der Anspruch abhängt

Diese Aufzählung ist nicht abschließend, zeigt aber, daß viele frühere Ereignisse, die die Verjährung unterbrachen, nun lediglich noch zur Hemmung führen.

Dem Vermieter ist zu empfehlen, die Berechnung der Verjährung seiner Ansprüche genauestens zu verfolgen und ggf. durch die oben genannten Ereignisse einen Neubeginn oder Hemmung der Verjährung zu erreichen. Dies gilt insbesondere für die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten anläßlich der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 548 BGB n.F..