

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Rainer Funke, Hans-Michael Goldmann, Horst Friedrich (Bayreuth), Ulrike Flach, Jörg van Essen, Hildebrecht Braun (Augsburg), Dr. Edzard Schmidt-Jortzig, Ernst Burgbacher, Rainer Brüderle, Paul K. Friedhoff, Joachim Günther (Plauen), Walter Hirche, Birgit Homburger, Dr. Werner Hoyer, Jürgen Koppelin, Günther Friedrich Nolting, Hans-Joachim Otto (Frankfurt am Main), Detlef Parr, Gerhard Schüßler, Dr. Irmgard Schwaetzer, Dr. Hermann Otto Solms, Dr. Max Stadler, Dr. Dieter Thomae, Dr. Wolfgang Gerhardt und Fraktion der F.D.P.

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung des Mietrechts (Mietrechtsvereinfachungsgesetz)

A. Problem

Kein anderes Rechtsgebiet ist für weite Teile der Bevölkerung von so großer Bedeutung für das tägliche Leben wie das Mietrecht. Mit der hohen Bedeutung des sozialen Wohnraummietrechts geht jedoch bisher keine entsprechende Überschaubarkeit, Transparenz und Verständlichkeit einher. Vielmehr ist das Mietrecht unübersichtlich gegliedert und auf mehrere Gesetze verteilt. Diese gegenwärtige Zersplitterung des Mietrechtes ist das Ergebnis jahrzehntelanger unsystematischer Gesetzesänderungen.

Hierin liegt mit ein Grund, dass sowohl für Mieter und Vermieter Unklarheit über ihre Rechte und Pflichten besteht. Gerade die Nachfolge im Mietverhältnis beim Tode des Mieters ist bisher nicht befriedigend geregelt. Auch die Bußgeldbestimmung gegen Mietpreisüberhöhung erweist sich in der Praxis häufig als wenig wirksam und sinnvoll. Dieses wiederum führt zu unnötigen Streitigkeiten.

Zugleich ist insbesondere das Wohnraummietrecht Dreh- und Angelpunkt für die Bereitschaft, in den Wohnungsmarkt zu investieren. Unsicherheiten über mögliche politische Eingriffe in das Mietrecht schwächen zunehmend die Bereitschaft zur Investition.

B. Lösung

Daher wird auf Grundlage des Ende 1996 veröffentlichten Berichts einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ ein Mietrechtsreformgesetz vorgelegt.

Erstes Ziel dieses Gesetzentwurfes ist es, das Recht wieder zum Bürger zu bringen. Dieses erfolgt durch Zusammenführung der maßgeblichen Vorschriften des Mietrechtes in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB). Zugleich wird das BGB so gegliedert, dass für den Bürger erkennbar ist, welches Recht für ihn gilt. Insbesondere das für die Bevölkerung bedeutsame Wohnraummietrecht wird in einem eigenen Kapitel zusammengefasst. Schließlich versucht der Gesetzentwurf überlange Paragraphen und Absätze zu vermeiden.

Dieses wird eine Hilfe sowohl für Mieter und Vermieter sein, um ihre Rechtsangelegenheiten – auch ohne gerichtliche Hilfe – zu regeln. Der Gesetzentwurf versucht dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei Mietern und Vermietern um Vertragspartner handelt, die auch entsprechend miteinander umgehen sollten.

Soziales Wohnraummietrecht hat sich bewährt. Daher vermeidet es der Gesetzentwurf, unnötig in das zwischen Mietern und Vermietern bestehende Gleichgewicht wesentlich einzugreifen. Ein einseitiger Eingriff zugunsten der Mieter würde die Investitionsbereitschaft auf dem Wohnungsmarkt verringern. Ein einseitiger Eingriff zugunsten der Vermieter würde unser sozial ausgewogenes Wohnraummietrecht gefährden.

Schließlich soll die Neuregelung bei der Ausgestaltung der Einzelvorschriften Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern, im Interesse beider Vertragsseiten und auch zur Entlastung der Gerichte, möglichst zurückdrängen.

C. Alternativen

Im Gesetzgebungsverfahren befindet sich bereits auf Bundesratsebene ein Gesetzesantrag der Länder Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen (Drs. 513/99). Außerdem hat die Bundesregierung einen eigenen Referentenentwurf vorgelegt. Bei beiden Gesetzentwürfen ist bereits jetzt zu erkennen, dass hier einseitig zielgerichtet die Rechte des Vermieters geschwächt und die Rechte des Mieters gestärkt werden sollen.

D. Kosten

Der Entwurf verursacht keine Mehrbelastungen für die öffentlichen Haushalte. Vor allem wird den Kommunen die Aufstellung von Mietspiegeln nicht zur Pflicht gemacht. Insbesondere wird die Aufstellung – wenn sie überhaupt nötig ist – aufgrund eines veränderten Verfahrens in kostengünstigerer Weise als bisher möglich. Hierdurch kann es sogar bei einzelnen Kommunen zu einer Entlastung der Haushalte kommen.

Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung des Mietrechts (Mietrechtsvereinfachungsgesetz)

Der Bundestag hat folgendes Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2090), wird wie folgt geändert:

1. In § 196 Abs.1 Nr. 6 werden die Worte „des Mietzinses“ durch die Worte „der Miete“ ersetzt.
2. In § 197 werden die Worte „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Worte „Miete und Pacht“ ersetzt.
3. Die Überschriften vor § 535 werden wie folgt gefasst:

„DRITTER TITEL
Mietvertrag, Pachtvertrag

I. Allgemeine Vorschriften“

4. Die §§ 535 bis 580a werden durch die folgenden §§ 535 bis 580d ersetzt:

„§ 535
Inhalt des Mietvertrages

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen.

§ 536
Pflichten des Vermieters

Der Vermieter hat die vermietete Sache dem Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

§ 537
Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die vermietete Sache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Fehler, der ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Mietzahlung befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, ist er zur Zahlung einer angemessenen herabgesetzten Miete verpflichtet. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(2) Wird dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 538

Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 537 bei Vertragsabschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 537 Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache erforderlich ist.

§ 539

Kenntnis des Mieters vom Mangel

Kennt der Mieter bei Vertragsabschluss den Mangel der gemieteten Sache, stehen ihm die Rechte aus den §§ 537 und 538 nicht zu. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, kann er die Rechte aus den §§ 537 und 538 nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

§ 540

Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der vermieteten Sache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 541

Mängelanzeige durch den Mieter

(1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache oder wird eine Vorkehrung zu deren Schutz gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der gemieteten Sache anmaßt.

(2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 537 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 548 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen oder
3. nach § 538 Abs. 1 Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

§ 542

Pflicht zur Lastentragung

Die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten hat der Vermieter zu tragen.

§ 543

Abnutzung der Mietsache durch vertragsmäßigen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 544

Aufwendungsersatzanspruch und Wegnahmerecht des Mieters

(1) Der Mieter kann die auf die Sache gemachten Aufwendungen, die der Vermieter ihm nicht gemäß § 538 Abs. 2 zu ersetzen hat, vom Vermieter ersetzt verlangen, wenn

1. sie dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprechen,
2. sie vom Vermieter genehmigt worden sind oder
3. dadurch eine Pflicht erfüllt wird, deren Erfüllung im öffentlichen Interesse liegt.

(2) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.

§ 545

Untervermietung

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen, insbesondere die Sache weiter zu vermieten.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten beim Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 546

Mietzahlung bei persönlicher Verhinderung des Mieters

(1) Der Mieter wird von der Mietzahlung nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechts verhindert ist. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Mietzahlung nicht verpflichtet.

§ 547

Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der gemieteten Sache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, kann dieser auf Unterlassung klagen.

§ 548

Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jeder Vertragspartner kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Sache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder die Sache unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Zahlung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete im Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Zahlung in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Zahlung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 im Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 539, 540 und 469 bis 471 entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Sache rechtzeitig gewährt oder

vor dem Ablauf der zur Abhilfe bestimmten Frist die Abhilfe bewirkt hat, trifft ihn die Beweislast.

§ 549

Vertrag über mehr als 30 Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, kann jeder Vertragspartner nach Ablauf von 30 Jahren das Mietverhältnis spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonates zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

§ 550

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Sache fort, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht ein Vertragspartner seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Partner erklärt. Die Frist beginnt für den

1. Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 551

Rückgabepflichtung des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

(2) Hat der Mieter den Gebrauch der Sache einem Dritten überlassen, kann der Vermieter die Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses auch vom Dritten zurückfordern.

§ 552

Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe der Mietsache

(1) Gibt der Mieter die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

(2) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 553

Erstattung von Mietvorauszahlungen

Ist die Miete für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im Voraus gezahlt worden, hat sie der Vermieter zurückzuerstatten und ab Erhalt zu verzinsen. Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, hat er das Erhaltene nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.

§ 554

Verjährung von Ersatzansprüchen

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sa-

che verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Sache zurückerhält.

(2) Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Sache verjähren auch die Ersatzansprüche des Vermieters.

(3) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

(4) § 477 Abs. 2 und 3 gilt entsprechend.

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Allgemeine Vorschriften

§ 555

Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 554, soweit sich nicht aus den §§ 555 bis 578d etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 560c bis 564) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses (§§ 572, 575 bis 575b, 575d Abs. 1, §§ 576 bis 577a und 578d) gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum,

1. der nur zum vorübergehenden Gebrauch, zur Erholung oder Freizeitnutzung vermietet ist,
2. der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch einer Familie oder einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft überlassen ist,
3. den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben oder ein Verband der freien Wohlfahrtspflege bereithält, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf für eine Übergangszeit zu überlassen, wenn der Mieter bei Vertragsabschluss schriftlich auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen worden ist,
4. in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

§ 556

Form des Mietvertrages und bestimmter Erklärungen

(1) Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens für den Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

(2) Sind schriftliche Erklärungen nach § 558a Abs. 3, § 559 Abs. 3, § 559a Abs. 2, § 560b Abs. 3, §§ 561 bis 561b, 562, 562b und § 563 mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt worden, brauchen sie nicht eigenhändig unterschrieben zu werden.

§ 556a

Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit zu leisten, darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 3 das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete einschließlich der als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten nicht übersteigen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut verzinslich anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

(4) Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim braucht die Sicherheitsleistung nicht verzinst zu werden.

§ 556b

Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln, soweit nicht anderes vereinbart ist.

§ 557

Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters

(1) Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts nach § 544 Abs. 2 durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(2) Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

§ 558

Gestattung der Untervermietung

(1) Entsteht für den Mieter nach dem Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

§ 558a

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zu deren Erhaltung erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache oder des Wohnumfelds oder zur Einsparung von Energie oder Wasser (Modernisierungsmaßnahmen) oder Maßnahmen

zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Außer Betracht bleiben dabei

1. die vorzunehmenden Arbeiten, wenn der Vermieter dem Mieter für die Dauer der Maßnahme in der Nähe gelegenen vergleichbaren Wohnraum anbietet und der Umzug dem Mieter zuzumuten ist;
2. zu erwartende Mieterhöhungen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, wesentlichen Umfang, geplanten Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder Absatz 2 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Der Mieter, der seiner Pflicht zur Duldung von Maßnahmen nach den Absätzen 1 oder 2 nicht nachkommt, ist auf Antrag des Vermieters durch einstweilige Verfügung dazu anzuhalten, wenn andernfalls die Erhaltung der Mietsache, ihre Modernisierung oder die Schaffung neuen Wohnraums nicht möglich oder wesentlich erschwert wäre.

§ 558b

Zwingende allgemeine Vorschriften

(1) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von §§ 537, 548, 553, 556 Abs. 1, § 556a Abs. 1 bis 3, §§ 558, 558a Abs. 2 bis 4, § 559 Abs. 2 Satz 2 oder Abs. 3 Satz 1 oder 3, § 559a Abs. 3, § 559b Abs. 2, §§ 560 bis 564, 571, 574, 575 bis 578c oder 578d abweicht, ist unwirksam.

(2) Gleiches gilt für eine Vereinbarung, die das Eintritts- oder Fortsetzungsrecht nach § 565 oder § 565a beschränkt oder zum Nachteil des Dritten von § 567 abweicht.

(3) Unwirksam ist ferner eine Vereinbarung,

1. durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt,
2. nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist,
3. nach der der Vermieter berechtigt sein soll, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen zu kündigen oder

4. nach der der Vermieter berechtigt sein soll, nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten.

2. Die Miete

a) Vereinbarungen über die Miete

§ 559

Vereinbarungen über Miete und Betriebskosten

(1) Die Miete umfasst die Grundmiete und den Betrag für Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Die Vertragspartner können vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden.

(2) Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Sind sie vereinbart worden, kann jeder Vertragspartner nach einer Abrechnung eine Anpassung auf eine angemessene Höhe verlangen.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Soweit die Vertragspartner nichts anderes vereinbart haben, ist die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Diese Frist ist für Nachforderungen des Vermieters eine Ausschlussfrist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

§ 559a

Abrechnungsschlüssel für Betriebskosten

(1) Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängig sind, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Andere Betriebskosten und Verwaltungskosten sind vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Die Vertragspartner können andere Abrechnungsmaßstäbe vereinbaren.

(2) Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen,

1. dass Betriebskosten ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, oder
2. dass Betriebskosten unmittelbar zwischen den Mietern und denjenigen abgerechnet werden, die die entsprechenden Leistungen erbringen.

(3) Die Erklärung nach Absatz 2 kann nur für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten in der Miete enthalten, ist dies entsprechend herabzusetzen.

§ 559b

Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn der einzelnen Zeitschnitte zu zahlen, nach denen sie bemessen ist.

(2) Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung auf Grund der §§ 538 oder 544 aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

b) Regelungen über die Miethöhe

§ 560

Mieterhöhungen

(1) Während des Mietverhältnisses kann eine Erhöhung der Miete um einen bestimmten Betrag vereinbart werden.

(2) Vereinbarungen über künftige Mieterhöhungen können Mieter und Vermieter in Form einer Staffelmiete nach § 560a oder als Indexmiete nach § 560b treffen.

(3) Der Vermieter kann Mieterhöhungen nach Maßgabe der §§ 561 bis 563 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist.

§ 560a

Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung der Miete nach den §§ 561 bis 562b ausgeschlossen. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

(3) Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluss der Vereinbarung erstreckt.

§ 560b

Indexmiete

(1) Die Vertragspartner können schriftlich vereinbaren, dass die Entwicklung der Miete von der Entwicklung der Lebenshaltungskosten oder der Wohnraummieten abhängig sein soll (Indexmiete). Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn sie sich auf einen amtlich ermittelten Index für die Stadt oder das Land, in dem die Wohnung liegt, oder auf das Bundesgebiet bezieht.

(2) Die Miete muss, von Erhöhungen nach § 563 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung der Miete nach § 561 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete aufgrund einer Mietanpassungsvereinbarung muss durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Dabei ist die jeweils eingetretene

tene Änderung des vereinbarten Index anzugeben. Die geänderte Miete ist ab dem Beginn des übernächsten Monats zu zahlen, der auf den Zugang der Erklärung folgt.

§ 561

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Kappungsgrenze

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete seit einem Jahr unverändert ist. Erhöhungen nach den §§ 562 bis 563 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren zuletzt vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 563 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen bleiben die Entgelte

1. für Wohnraum, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder Fördervereinbarungen festgelegt worden ist.
2. für Werkwohnungen,
3. für Wohnraum, der von Wohnungsgenossenschaften an ihre Mitglieder vermietet worden ist,
4. für Wohnraum einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder eines Unternehmens, das von einer juristischen Personen des öffentlichen Rechts beherrscht wird, wenn der Wohnraum aufgrund einer politischen Entscheidung der juristischen Person zu günstigeren als marktüblichen Entgelten vermietet wird.

(3) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 562a abzuziehen, im Falle des § 562a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

§ 561a

Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 561 ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§ 561c),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 561d),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 561c Abs. 3 eingehalten ist, kann

auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde, verwendet werden.

§ 561b

Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, schuldet er die erhöhte Miete von Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von vier weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage kein den Anforderungen des § 561a entsprechendes Erhöhungsverlangen vorausgegangen, kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

§ 561c

Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll in Spannen angegeben werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung von Wohnraumrenten in vergleichbaren Gebieten oder im Bundesgebiet zugrunde gelegt werden. Im Abstand von vier Jahren sollen Mietspiegel neu erstellt werden.

(4) Das Verfahren bei der Mietspiegelerstellung soll in wesentlichen Punkten aufgezeichnet werden. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Ist ein Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt oder von der Gemeinde und von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam oder nur von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden, wird, wenn die Vorschrift des Absatzes 3 eingehalten worden ist, vermutet, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 561d

Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der

Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

§ 562

Mieterhöhung bei baulichen Maßnahmen

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, kann er die jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Änderungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

§ 562a

Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 562.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 562 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erstellte Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

§ 562b

Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach den §§ 562 und 562a ist dem Mieter schriftlich zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 562 und 562a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Die Frist verlängert sich um sechs Monate,

wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 558a Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als zehn vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

§ 563

Veränderung von Betriebskosten

(1) Haben die Vertragspartner neben der Grundmiete eine Betriebskostenpauschale vereinbart, ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage vom Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

§ 564

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 561 bis 562b, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats der auf den Zugang der Erklärung des Vermieters folgt, das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

3. Wechsel der Vertragsparteien

§ 565

Eintritt von Haushaltsangehörigen beim Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters unabhängig von der Erbfolge in das Mietverhältnis ein.

(2) Andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte nach Absatz 1 eintritt.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 (Haushaltsangehörige) innerhalb von zwei Monaten, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 206 entsprechend. Sind mehrere Haushaltsangehörige in das Mietverhältnis eingetreten, kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb von zwei Monaten nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn

1. in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt oder
2. dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Vertragsbedingungen nicht zugemutet werden kann und der Eingetretene sich weigert, in eine angemessene Anpassung der Vertragsbedingungen einzuwilligen.

§ 565a

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

(1) Sind mehrere Haushaltsangehörige im Sinne des § 565 gemeinsam Mieter, wird das Mietverhältnis beim Tod des Mieters unabhängig von der Erbfolge mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.

(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb von zwei Monaten, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

§ 565b

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(1) Die Haushaltsangehörigen, die in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu den Haushaltsangehörigen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tode liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Haushaltsangehörigen verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die gemäß § 565 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es gemäß § 565a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 566a eine Sicherheitsleistung verlangen.

§ 566

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, Kündigung

Treten beim Tod des Mieters keine Haushaltsangehörigen im Sinne des § 565 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 565a fortgesetzt, wird es mit dem Erben fortgesetzt. Der Erbe und der Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb von zwei Monaten unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass Haushaltsangehörige nicht eingetreten sind.

§ 567

Gewerbliche Weitervermietung

(1) Soll der Mieter nach dem Inhalt des Mietvertrages den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten weitervermieten, tritt der Vermieter bei der Beendigung

des Mietverhältnisses in die Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zum Zwecke der gewerblichen Weitervermietung ab, tritt der Mieter anstelle des bisherigen Vertragspartners in die Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

(2) Die §§ 568a bis 569 gelten entsprechend.

§ 568

Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, tritt der Erwerber an Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Verpflichtungen nicht, haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist.

§ 568a

Vom Mieter geleistete Sicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt.

§ 568b

Verfügung des Vermieters über die Miete

(1) Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, verfügt, ist die Verfügung insoweit wirksam, als sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Übergangs des Eigentums laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem fünfzehnten Tag des Monats über, ist die Verfügung auch insoweit wirksam, als sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.

(2) Eine Verfügung über die Miete für eine spätere Zeit muss der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.

§ 568c

Vereinbarung zwischen dem Mieter und Vermieter über die Miete

Ein Rechtsgeschäft, das zwischen den Vertragspartnern über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete, ist dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf die Miete für eine spätere Zeit als den Kalendermonat bezieht, in welchem der Mieter von dem Übergang des Eigentums

Kenntnis erlangt. Wenn der Mieter die Kenntnis nach dem fünfzehnten Tag des Monats erlangt, ist das Rechtsgeschäft auch insoweit wirksam, als es sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht. Ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat.

§ 568d

Aufrechnung durch den Mieter

Soweit die Entrichtung der Miete an den Vermieter nach § 568c dem Erwerber gegenüber wirksam ist, kann der Mieter gegen die Mietforderung des Erwerbers eine ihm gegen den Vermieter zustehende Forderung aufrechnen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter die Gegenforderung erworben hat, nachdem er von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt hat, oder wenn die Gegenforderung erst nach der Erlangung der Kenntnis und später als die Miete fällig geworden ist.

§ 569

Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

(1) Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass er das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum auf einen Dritten übertragen habe, muss er hinsichtlich der Mietforderung dem Mieter gegenüber die mitgeteilte Übertragung gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.

(2) Die Mitteilung kann nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, der als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist.

§ 569a

Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter mit dem Recht eines Dritten belastet, sind die §§ 568 bis 569 entsprechend anzuwenden, wenn durch die Ausübung des Rechts dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird. Hat die Ausübung des Rechts nur eine Beschränkung des Mieters in dem vertragsmäßigen Gebrauch zur Folge, ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen würde.

§ 569b

Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums

Hat vor der Überlassung des vermieteten Wohnraums an den Mieter der Vermieter den Wohnraum an einen Dritten veräußert oder mit einem Recht belastet, durch dessen Ausübung der vertragsmäßige Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird, gilt das Gleiche wie in den Fällen des § 568 Abs. 1 und des § 569a, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat.

§ 569c

Weiterveräußerung oder Belastung durch den Erwerber

Wird der vermietete Wohnraum von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, sind § 568 Abs. 1 und die §§ 568a bis 569b entsprechend anzuwenden. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen nicht, haftet der Vermieter dem Mieter nach § 568 Abs. 2.

4. Beendigung des Mietverhältnisses

a) Allgemeine Vorschriften

§ 570

Ende des Mietverhältnisses

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, kann jeder Vertragspartner das Mietverhältnis nach den Vorschriften dieses Gesetzes kündigen.

(2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht in den vom Gesetz zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt wird.

§ 571

Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund bei Wohnraummietverhältnissen

(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 548 Abs. 1 liegt auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsabschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 548 Abs. 1 liegt ebenfalls vor, wenn ein Vertragspartner den Hausfrieden nachhaltig stört.

(3) Ergänzend zu § 548 Abs. 2 Nr. 3 gilt:

1. Im Falle des § 548 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs der Vermieter hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 552 Abs. 1 befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich schriftlich zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.
3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 561 bis 563 verurteilt worden, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen,

wenn nicht die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

§ 572

Form der Kündigung

(1) Die Kündigung eines Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.

(2) Der Vermieter soll den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ 576 bis 576b rechtzeitig hinweisen.

§ 573

Zurückbehaltungsrecht des Mieters

Dem Mieter steht gegen den Rückgabeanspruch des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu.

§ 574

Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum

(1) Gibt der Mieter den gemieteten Wohnraum nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, kann der Vermieter einen weiteren Schaden im Sinne des § 552 Abs. 2 nur geltend machen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

(2) Wird dem Mieter nach § 721 oder § 794a der Zivilprozessordnung eine Räumungsfrist gewährt, ist er für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet.

b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 575

Vermieterkündigung bei berechtigtem Interesse, Inhalt der Kündigung

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor,

1. wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere zur Wahrung des Hausfriedens, schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die dauerhaft zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt oder
3. wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammen-

hang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

§ 575a

Erleichterte Kündigung des Vermieters

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 575 bedarf. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall sechs Monate. Die §§ 576 bis 576b sind nicht anzuwenden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht ohnehin nach § 555 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.

§ 575b

Teilkündigung

(1) Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 575 kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will,

1. Wohnraum zu schaffen oder
2. den neue zu schaffenden oder den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

(3) Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

(4) Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.

§ 575c

Kündigungsfristen

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Nach fünf Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist um drei Monate, es sei denn, der Mieter kündigt, weil er in ein Alten- oder Pflegeheim eintreten will.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Ist Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, jedoch nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen, ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig.

§ 575d

Außerordentliche Kündigung

(1) Kann ein Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden, gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 566 die §§ 575 und 575a entsprechend.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

(3) Bei Wohnraum nach § 555 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig.

§ 576

Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der Kündigung widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder eine dauerhafte in seinem Haushalt aufgenommene Person eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn der Mieter das Mietverhältnis gekündigt hat oder wenn ein Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt ist.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 575 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, soweit nicht die Gründe nachträglich entstanden sind.

§ 576a

Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 576 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) Kommt keine Einigung zustande, werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund deren die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder eine dauerhaft in seinem Haushalt aufgenommene Person eine Härte bedeutet, kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

§ 576b

Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 577

Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter Gründe für die Befristung hat und diese dem Mieter bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilt.

(2) Ein Grund im Sinne des Absatzes 1 liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will,
2. in unzulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder in Stand setzen will,
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will,
4. die Räume Personen mit den Räumen entsprechendem Wohnbedarf zur Verfügung stellen will oder
5. an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung der Räume gehindert wird.

§ 577a

Außerordentliche vorzeitige Kündigung

Wird ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt, gilt § 575d entsprechend.

§ 578

Kündigungsfristen bei Werkmietwohnungen

Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, ist abweichend von § 575c Abs. 1 nach Beendigung des Dienstverhältnisses eine Kündigung des Vermieters mit folgenden Fristen zulässig:

1. Bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;

2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

§ 578a

Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkmietwohnungen

(1) Bei der Anwendung der §§ 576 bis 576b auf Werkwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.

(2) Die §§ 576 bis 576b gelten nicht, wenn

1. der Vermieter nach § 578 Nr. 2 gekündigt hat;
2. der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.

§ 578b

Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über Mietverhältnisse entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie oder mit Personen lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 578c

Vorkaufsrecht des Mieters

(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

(3) Stirbt der Mieter, geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis nach § 565 Abs. 1 oder 2 eintreten.

(4) Die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Vermieter.

§ 578d

Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung

Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, kann sich der Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 575 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen. Dies gilt nicht, wenn der Erwerber

1. dem Mieter in der Nähe gelegenen vergleichbaren Wohnraum anbietet und
2. sich verpflichtet, dem Mieter die durch den Umzug entstehenden Kosten zu erstatten. Auf schriftliches Verlangen hat der Erwerber Vorschuss zu leisten.

II. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 579

Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften des § 556 Abs. 1 und der §§ 568 bis § 569c sowie § 573 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie die §§ 557 Abs. 1, 558a, 559b Abs. 1 und § 571 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

§ 579a

Umfang des Vermieterpfandrechts

(1) Der Vermieter von Grundstücken und Räumen, die keine Wohnräume sind, hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen.

(2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

§ 579b

Erlöschen des Vermieterpfandrechts

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundrecht, es sei denn, dass die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Der Vermieter kann der Entfernung nicht widersprechen, wenn sie im regelmäßigen Geschäftsbetrieb des Mieters oder entsprechend den gewöhnlichen Lebensverhältnissen erfolgt oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

§ 579c

Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

(1) Der Vermieter darf die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen, soweit er ihr zu widersprechen berechnete ist, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern und, wenn der Mieter auszieht, die Sachen in seinen Besitz nehmen.

(2) Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, kann er die He-

rausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung in das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn nicht der Vermieter diesen Anspruch vorher gerichtlich geltend gemacht hat.

§ 579d

Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, daß er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.

§ 579e

Pfändung durch Dritte

Wird eine dem Pfandrecht des Vermieters unterliegende Sache für einen anderen Gläubiger gepfändet, kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen der Miete für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.

§ 579f

Kündigungsrecht des Mieters bei erheblicher Gesundheitsgefährdung durch die Mietsache

§ 571 Abs. 1 gilt auch für Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, wenn die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

§ 580

Mietzahlung

(1) Die Miete ist am Ende der Mietzeit zu entrichten. Ist die Miete nach Zeitabschnitten bemessen, ist sie nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu zahlen. Für Mietverhältnisse über Räume bleiben die Bestimmungen des § 559b Abs. 1 und des § 579 Abs. 2 unberührt.

(2) Die Miete für ein Grundstück ist, sofern sie nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, nach dem Ablauf je eines Kalendervierteljahres am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.

§ 580a

Miete eines Schiffs

(1) Die Vorschriften der §§ 568, 569 bis § 569c gelten im Fall der Veräußerung oder Belastung eines im Schiffsregister eingetragenen Schiffs sinngemäß.

(2) Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfallende Miete getroffen hat, ist dem Erwerber gegenüber wirksam. Das Gleiche gilt von einem Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere von der Entrichtung der Miete; ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat. § 568d gilt sinngemäß.

§ 580b

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben des Mieters, Kündigungsrecht

Stirbt der Mieter, sind sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb von zwei Monaten, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen.

§ 580c

Ende des Mietverhältnisses

(1) Das Mietverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist.

(2) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, kann jeder Vertragspartner das Mietverhältnis nach den Vorschriften des § 580d kündigen.

§ 580d

Verschiedene Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Wohn- oder Geschäftsräume sind, oder über im Schiffsregister eingetragene Schiffe ist die Kündigung zulässig,

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur für den Ablauf eines Kalendervierteljahres.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

(3) Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen ist die Kündigung zulässig,

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Tag vor dem Tag, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis endigen soll.

(4) Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 3 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden kann.“

5. Die Überschrift vor § 581 wird wie folgt gefasst:

„IV. Pachtvertrag“

6. Nach § 584b wird die Überschrift wie folgt gefasst:

„V. Landpachtvertrag“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2493) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 222 werden folgende Artikel 229 und 229a eingefügt:

„Artikel 229

Übergangsvorschriften zum Mietrechtsvereinfachungs- gesetz

1. § 556 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist in Bezug auf die Verzinsungspflicht auch auf die Verzinsungspflicht bei Mietverhältnissen anzuwenden, die vor dem 1. Januar 1983 vereinbart worden sind, wenn ein Ausschluss der Verzinsung nicht ausdrücklich vereinbart wurde. § 556a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist hinsichtlich der Bemessung der Mietsicherheit, Absatz 3 Satz 1 hinsichtlich der Höhe der Verzinsung nicht auf Mietverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2001 eingegangen worden sind.
2. § 559 Abs. 3 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt nicht für Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Juli 2001 begonnen haben.
3. Bei Mietverhältnissen über Wohnräume und sonstige Räume, die vor dem 1. Juli 2001 eingegangen worden sind, verbleibt es hinsichtlich des Zahlungszeitpunktes für die Miete beim bis dahin geltenden Recht.
4. § 561b Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Frist des § 2 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe am 1. Juli 2001 bereits abgelaufen ist.
5. § 561c Abs. 2, 3 und 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten auch für Mietspiegel, die vor dem 1. Juli 2001 erstellt worden sind, wenn die Voraussetzungen der Vorschriften eingehalten sind.
6. § 562b Abs. 2 und § 564 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden, wenn dem Mieter die Mieterhöhungserklärung vor dem 1. Juli 2001 zugegangen ist.
7. § 565 Abs. 3 und 4, §§ 565a, 566 Satz 2 und § 580b des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden, wenn der Mieter vor dem 1. Juli 2001 verstorben ist.
8. § 571 Abs. 3 Nr. 2, § 575c Abs. 3 und § 578 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden, wenn die Kündigung vor dem 1. Juli 2001 erklärt wurde.
9. Ist in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit drei Wohnungen mindestens eine der Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung eines

vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäudes nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. Januar 1999 fertiggestellt worden, ist die Kündigung nach Maßgabe des § 564b Abs. 4 Satz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. Januar 1999 geltenden Fassung zulässig. Ist das Mietverhältnis nach diesem Zeitpunkt eingegangen worden, ist § 575a Abs. 1 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der seither geltenden Fassung anzuwenden. Ansonsten ist § 575a Abs. 1 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Mietverhältnisse nicht anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2001 eingegangen worden sind.

10. § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf Mietverhältnisse, die vor dem 1. Juli 2001 eingegangen wurden, nicht anzuwenden.
11. Die §§ 575, 576 und 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten, der vor dem 1. Juni 1995 dem Mieter überlassen worden ist, wenn der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraumes und die Ausnahme von § 564b Abs. 1 bis 6 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 1. Juli 2001 geltenden Fassung hingewiesen hat.
12. § 578c des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem 1. September 1993 abgeschlossen worden ist.
13. § 578d des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden in Fällen, in denen das Wohnungseigentum vor dem 1. Mai 1993 veräußert worden ist. Ein am 1. Juli 2001 bereits verstrichener Teil einer Frist nach § 564b Abs. 2 Nr. 2 oder 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder nach dem Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverversorgung wird auf die Frist nach § 578d angerechnet.
14. § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum 31. Dezember 1999 geltenden Fassung bleibt anwendbar für Kündigungen, die dem Vermieter vor dem 1. Juli 2001 zugegangen sind.
15. § 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bleibt anwendbar auf Mieterhöhungserklärungen, die dem Mieter vor dem 1. Juli 2001 nach dieser Vorschrift erklärt wurden.

Artikel 229a

Betriebskostenumlagegesetz

§ 1

Umlegung von Betriebskosten

(1) Soweit in einer vor dem 1. Juli 2001 vereinbarten Miete Betriebskosten nicht besonders ausgewiesen sind, kann die Vereinbarung nach Maßgabe dieses Gesetzes auf eine Grundmiete umgestellt werden, neben der die Betriebskosten gesondert ausgewiesen werden.

(2) Zu diesem Zweck kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung die Betriebskosten anteilig auf

den Mieter umlegen, die entsprechend dem Umlagemaßstab für das der Erklärung vorausgegangene Wirtschaftsjahr errechnet worden sind. Statt des vorausgegangenen Wirtschaftsjahres kann im Einverständnis mit allen Mietern ein anderer Zeitraum gewählt werden.

(3) Die Umlegung der Betriebskosten richtet sich entweder nach einem mit allen Mietern vereinbarten Maßstab oder nach den folgenden Vorschriften.

(4) Die Miete ermäßigt sich von dem Zeitpunkt an, zu dem die Umlegung von Betriebskosten nach diesem Gesetz wirksam wird, um den umgelegten Betrag. Der verbleibende Betrag bildet die Grundmiete.

§ 2

Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung

(1) Bei der Umlage für die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung sind zunächst die Kosten des Wasserverbrauchs abzuziehen, der nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt.

(2) Die verbleibenden Kosten dürfen nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab, der dem unterschiedlichen Wasserverbrauch Rechnung trägt, umgelegt werden. Wird der Wasserverbrauch, der mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt, für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wassermesser erfasst, sind die auf die Wohnungen entfallenden Kosten nach dem erfassten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen.

§ 3

Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung

Die Kosten des Betriebs zentraler Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen, dürfen, soweit die Verordnung über Heizkostenabrechnung nichts anderes bestimmt, wie folgt umgelegt werden:

1. die Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohnfläche oder dem umbauten Raum; es darf auch die Wohnfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden;
2. die Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohnfläche oder einem Maßstab, der dem Warmwasserverbrauch in sonstiger Weise Rechnung trägt.

§ 4

Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage

Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage dürfen nur nach dem Brennstoffverbrauch umgelegt werden.

§ 5

Kosten einer Breitbandverteilanlage

Die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage dürfen nach

dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden. Die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse dürfen jedoch nur zu gleichen Teilen auf die angeschlossenen Wohnungen umgelegt werden.

§ 6

Kosten maschineller Wascheinrichtungen

Die Betriebs- und Instandhaltungskosten maschineller Wascheinrichtungen dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden. Der Umlegungsmaßstab muss dem Gebrauch Rechnung tragen.

§ 7

Umlegungsmaßstab bei sonstigen Betriebskosten

Soweit in den §§ 2 bis 6 nichts anderes bestimmt ist, sind die Betriebskosten nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen.

§ 8

Außerkrafttreten

Die §§ 1 bis 7 treten am 1. Januar 2007 außer Kraft.“

2. Artikel 232 § 2 Abs. 3 bis 6 wird aufgehoben.

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland vom 17. Juni 1959 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990, Amtsblatt für das Saarland 1991, Seite 273, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Dezember 1995, BGBl. I S. 2970 wird wie folgt geändert:

Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:

„§ 29a

Kostenmiete

(1) Hat sich der Vermieter von öffentlich gefördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum nach diesem Gesetz verpflichtet, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren, kann er eine Erhöhung bis zu dem Betrag verlangen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit erforderlich ist. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 560 oder 561 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist ausgeschlossen.

(2) Die Erhöhung nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monat an die erhöhte Miete an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt.

(3) Soweit im Rahmen der Kostenmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung durch Umlage erhoben werden, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten in entsprechender Anwendung des § 563 des Bürgerlichen Gesetzbuchs umlegen.

(4) Ermäßigen sich die laufenden Aufwendungen, hat der Vermieter die Kostenmiete ab dem Zeitpunkt der Ermäßigung entsprechend herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechtes gefördert worden ist, wenn der Vermieter sich in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise verpflichtet hat.“

Artikel 4

Änderung der Zivilprozessordnung

Die Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1999 (BGBl. I S. 1026) wird wie folgt geändert:

1. In § 29a Absatz 2 wird die Verweisung „§ 556a Abs. 8“ durch „§ 555 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

2. § 93b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, dass ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der §§ 576 bis 576b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der berechtigten Interessen des Klägers nicht gerechtfertigt ist, kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angaben von Gründen verlangt hatte und der Kläger aus Gründen obsiegt, die erst nachträglich entstanden sind (§ 576 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abweisung der Klage entsprechend.“

b) In Absatz 2 wird die Verweisung „§§ 556a, 556b“ durch „§§ 576 bis 576b“ ersetzt.

c) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

„(4) Wird einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ganz oder teilweise mit Rücksicht darauf stattgegeben, dass erst im Rechtsstreit ein den gesetzlichen Anforderungen genügendes Mieterhöhungsverlangen gestellt worden ist oder entsprechende Mängel eines solchen Verlangens behoben worden sind, können dem Kläger die Kosten des Verfahrens abweichend von den §§ 91 bis 92 nach billigem Ermessen ganz oder teilweise auferlegt werden.“

3. In §§ 227 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, 308a und 708 Nr. 7 wird die Verweisung „§§ 556a, 556b“ durch „§§ 576 bis 576b“ ersetzt.

4. § 721 Abs. 7 erhält folgende Fassung:

„(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 555 Abs. 2 Nr. 3

und 4 sowie in den Fällen des § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet ein Mietverhältnis im Sinne des § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beerdigung gewährt werden.“

5. § 794a Abs. 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 555 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie in den Fällen des § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet ein Mietverhältnis im Sinne des § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden.“

6. In § 1030 Absatz 2 Satz 2 wird die Verweisung „§ 556a Abs. 8“ durch „§ 555 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

Artikel 5

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), wird aufgehoben.

Artikel 6

Änderung des Gerichtskostengesetzes

In § 16 Absatz 3 und 4 wird die Verweisung „§§ 556a, 556b“ durch „§§ 576 bis 576b“ ersetzt.

Artikel 7

Außerkräfttreten von Vorschriften

1. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722), wird aufgehoben.

2. Das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung (Artikel 14 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 – BGBl. I S. 466) wird aufgehoben.

3. § 2 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten bei Übergang in das Vergleichsmietensystem (Artikel 2 des Mietenüberleitungsgesetzes) vom 2. Juni 1995 – BGBl. I S. 748) wird aufgehoben.

4. Artikel 4 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) wird aufgehoben.

5. Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456) wird aufgehoben.

6. Artikel 6 des Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (BGB. I S. 1257) wird aufgehoben.

Artikel 8

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2001 in Kraft.

Berlin, den 4. Juli 2000

Rainer Funke
Hans-Michael Goldmann
Horst Friedrich (Bayreuth)
Ulrike Flach
Jörg van Essen
Hildebrecht Braun (Augsburg)
Dr. Edzard Schmidt-Jortzig
Ernst Burgbacher
Rainer Brüderle
Paul K. Friedhoff
Joachim Günther (Plauen)
Walter Hirche
Birgit Homburger
Dr. Werner Hoyer
Jürgen Koppelin
Günther Friedrich Nolting
Hans-Joachim Otto (Frankfurt am Main)
Detlef Parr
Gerhard Schüßler
Dr. Irmgard Schwaetzer
Dr. Hermann Otto Solms
Dr. Max Stadler
Dr. Dieter Thomae
Dr. Wolfgang Gerhardt und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

I. Notwendigkeit einer Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts

Das Recht der Wohnraummiete ist für einen großen Teil der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland von elementarer Bedeutung, da annähernd 60 % der Bevölkerung zur Miete wohnen und auch die Zahl der Vermieter in die Millionen geht. Angesichts der großen praktischen Bedeutung des Wohnraummietrechts muss dieses Rechtsgebiet übersichtlich, klar und verständlich geregelt sein.

„Durch Verbesserung der Markttransparenz, Vereinfachung und bessere vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten muss das Mietrecht zur Unterstützung besserer Investitionsbedingungen reformiert werden.

Die Vertragsfreiheit im Mietrecht für Wohnungsneubauten wird z. B. durch eine einfachere und marktnähere Mietanpassung und eine Erleichterung von Zeitmietverträgen erweitert.

II. Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe

Zur Vorbereitung der Mietrechtsvereinfachung wurde eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe einberufen. Damit wurde zugleich ein Anliegen der Länder aufgegriffen, die gleichfalls eine Vereinfachung des Mietrechts für unerlässlich halten.

Die Arbeitsgruppe hat die technische Vereinfachung des vorhandenen Mietrechts sowie Änderungen, die die Handhabung der mietrechtlichen Instrumente für Vermieter, Mieter und Gerichte erleichtern sollen, als ihre Hauptaufgabe gesehen und einen entsprechenden Bericht mit Textvorschlägen vorgelegt (Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“, Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts mit Textvorschlägen, Bundesanzeigerverlag 1997).

Auf die Vorschläge der Expertenkommission Wohnungspolitik wird in dieser Begründung an zahlreichen Stellen näher eingegangen. Der Gesetzentwurf selbst folgt in seinen Grundstrukturen dem Entwurf der damaligen Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht Seite 25 ff. in der Gegenüberstellung mit dem geltenden Recht Seite 49 ff.).

III. Zusammenführung und Neugliederung des privaten Wohnraummietrechts im BGB

Eine wesentliche Grundentscheidung des Entwurfs besteht darin, das private Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammenzufassen.

Aus dem Ziel der Rückführung privatrechtlicher Vorschriften ins Bürgerliche Gesetzbuch folgt insbesondere, daß die Bestimmungen über die Erhöhung des Mietzinses bei nicht preisgebundenen Wohnungen aus dem „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ ins Bürgerliche Gesetzbuch übernommen werden. Gleichfalls eingearbeitet wurde das so ge-

nannte Sozialklauselgesetz (Artikel 14 Investitionserleichterungen- und Wohnbaulandgesetz).

Die neue, umfassendere Regelung des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch soll übersichtlicher und leichter verständlich werden. Zu diesem Zweck wird das Mietrecht neu gegliedert. Die Vorschriften werden sinnvoller angeordnet und, soweit erforderlich, klarer formuliert.

Es wird ein eigener Unterabschnitt „Wohnraummiete“ gebildet. Der bisherige Untertitel „Miete“ des Titels „Miete. Pacht“ wird aufgelöst in

I. Allgemeine Vorschriften

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

III. Mietverhältnisse über andere Sachen.

1. Dabei enthält der erste Untertitel die Vorschriften für alle Arten von Mietverhältnissen unabhängig von der Art der gemieteten Sache. Im zweiten Untertitel finden sich alle übrigen Vorschriften, die für die Wohnraummiete Geltung haben. Die restlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften über die Miete von Grundstücken, von Räumen, die keine Wohnräume sind, und von beweglichen Sachen sind im dritten Untertitel zusammengefasst.
2. Da die Vorschriften des geltenden Rechts für die Grundstücksmiete und für die Miete von Räumen sämtlich auch für die Wohnraummiete gelten (vgl. Für die Grundstücksmiete § 580 BGB), werden diese Vorschriften – auf die Wohnraummiete beschränkt – in den zweiten Untertitel aufgenommen. Ihre Anwendbarkeit auf Grundstücke und auf andere Räume als Wohnräume wird durch eine Verweisungsvorschrift im dritten Untertitel sichergestellt (vgl. § 579 Entwurf).
3. Damit die einzelnen gesetzlichen Vorschriften leicht aufzufinden sind, wird der Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“ durch Zwischenüberschriften weiter untergliedert. Zur leichteren Lesbarkeit sind auch die einzelnen Vorschriften mit amtlichen Überschriften versehen worden. Dies entspricht der neueren Gesetzgebungstechnik.
4. Überlange Paragraphen werden grundsätzlich in mehrere Vorschriften unterteilt (vgl. etwa § 2 MHG, jetzt §§ 561 bis 561d des Entwurfs; § 3 MHG, jetzt §§ 562 bis 562b § 564b BGB, jetzt §§ 575 bis 575b). Nur wenige Paragraphen haben mehr als drei Absätze, nur wenige Absätze mehr als drei Sätze.
5. Übermäßig detaillierte Vorschriften sind vereinfacht worden. Bei einer Reihe von Vorschriften sind kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen worden, um die Terminologie zu vereinheitlichen, kürzere Sätze zu bilden und eine möglichst allgemein verständliche Sprache zu erreichen. Im geltenden Wohnraummietrecht wird fast bei jeder Vorschrift einzeln aufgeführt, ob sie abdingbar sein soll oder nicht. Der Entwurf fasst diese Regelungen im Wesentlichen in einer Vorschrift zusammen (§ 558b).

IV. Verbesserungen für Investitionen und Arbeitsplätze und Flexibilisierung des Marktes

1. Erleichterung von Zeitmietverträgen

Der Anwendungsbereich von Zeitmietverträgen wird wesentlich erweitert und damit ein zusätzliches Instrument geschaffen, Wohnungsmietverhältnisse in zeitlicher Hinsicht flexibler zu vereinbaren.

So soll es künftig nur noch den echten (qualifizierten) Zeitmietvertrag ohne Verlängerungsanspruch des Mieters geben (§ 577). Nach Ablauf der Mietzeit soll weder ein Verlängerungsanspruch nach der Sozialklausel gelten noch dem Mieter eine Räumungsfrist im gerichtlichen Verfahren eingeräumt werden müssen. Beim Abschluss solcher Zeitmietverträge hat der Vermieter somit eine hohe Gewähr dafür, den vermieteten Wohnraum nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit tatsächlich zurückzuerhalten.

Derartige Mietverträge sollen in weiterem Umfang als bisher nach § 564c Abs. 2 BGB abgeschlossen werden dürfen. Für ihren Abschluss reichen beispielhaft aufgeführte Gründe aus. Für diese werden Regelbeispiele gebildet, die den Regelbeispielen des berechtigten Interesses nach § 564b Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB geltender Fassung nachgebildet, aber behutsam erweitert worden sind.

Derartige Zeitmietverträge sollen auch über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre abgeschlossen werden dürfen. Der Mieterschutz wird dadurch nicht beeinträchtigt, da der Mieter, je länger der Zeitmietvertrag befristet ist, einen entsprechend längeren Bestandsschutz für sein Mietverhältnis hat.

Diese Regelung ist für den gesamten Wohnungsbestand sinnvoll, wird schwerpunktmäßig jedoch auf künftige Wohnungsneubauten anzuwenden sein, für die noch keine Mietverträge abgeschlossen sind.

2. Vereinfachte und marktnähere Mietanpassung

Der Entwurf stellt den Grundsatz der Vertragsfreiheit in § 560 an den Anfang der Regelungen über die Miethöhe und damit stärker in den Vordergrund.

Mietanpassungsvereinbarungen mittels Indexmieten sollen unter leichteren Voraussetzungen ermöglicht werden als derzeit nach § 10a MHG. So wird für derartige Mietanpassungsvereinbarungen keine Genehmigung der Landeszentralbank mehr erforderlich sein. Solche Vereinbarungen können auch bei Mietverhältnissen mit kürzerer als zehnjähriger Mindestdauer abgeschlossen werden. Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen bleiben neben einer Indexmiete zulässig.

3. Erweiterung von Staffelmietvereinbarungen

Staffelmieten sollen künftig ohne die bisherige Begrenzung auf zehn Jahre (§ 10 Abs. 2 MHG) vereinbart werden dürfen.

4. Vereinfachte Mieterhöhung im Vergleichsmietensystem

Mieterhöhungen im Vergleichsmietensystem (§ 2 BHG, künftig §§ 561 bis 561d BGB) sollen unter einfacheren Voraussetzungen durchgeführt werden können.

Die Kappungsgrenze ist ein klassisches Beispiel von unnötiger Überregulierung. Gerade bei der aktuellen Marktlage ist ein solches Instrument nicht notwendig und kann daher wegfallen. Auch führt die Kappungsgrenze nicht zwangsläufig zu einer Beschränkung der Mieterhöhungsspielräume: Der Vermieter braucht nur die im Laufe des Mietverhältnisses entstehenden Erhöhungsspielräume in nicht allzu großen zeitlichen Abständen auszunutzen; dann wird er durch die Kappungsgrenze nicht an einer Mietanhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gehindert. Zum einen hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Kappungsgrenze eine immer geringere Bedeutung hat. Zum anderen wäre jede Senkung der Kappungsgrenze, wie etwa im Referentenentwurf der Bundesregierung, ein falsches Zeichen für Wohnungsbau und Wohnungsmarkt.

Die soziale Komponente des Wohnungsmietrechts findet ihre eigentliche Stärkung durch das System der Vergleichsmiete und durch den sozialen Wohnungsbau in allen seinen Varianten. Die Expertenkommission hat daher vorgeschlagen (TZ 5509), die im Jahre 1982 eingeführte Kappungsgrenze aufzuheben, da sie durch ihre mietdämpfende Wirkung marktwidrig ist. Dementsprechend stärkt der Gesetzentwurf auch die Möglichkeiten der Feststellungen der Vergleichsmiete, indem er einerseits den qualifizierten Mietspiegel deutlich regelt und andererseits die Mietdatenbank als neues Begründungsmittel zulässt (§ 561a Abs. 2 Nr. 2, § 561d).

Faktisch führt damit die Streichung der Kappungsgrenze dazu, dass auf Seiten des Vermieters keine Ungerechtigkeiten mehr geschehen und dieser nicht mehr gezwungen wird, an völlig marktwidrigen niedrigen Mietzinsen festzuhalten, wenn er dieses nicht (mehr) will. Der Mieter hingegen wird durch ein klares Vergleichsmietensystem in seinem Vertrauen geschützt, für seine Wohnung nicht mehr zu zahlen als andere Mieter für vergleichbaren Wohnraum.

Ferner wird die Begründung von Mieterhöhungen klarer geregelt.

5. Verbesserung der Transparenz im Vergleichsmietensystem

Die Markttransparenz wird zum einen dadurch verbessert, dass Mietspiegel verbreitet und gefördert werden. Dazu werden die Grundprinzipien der Mietspiegelerstellung im Gesetz geregelt, der räumliche Anwendungsbereich flexibler ausgestaltet und die Fortschreibung von Mietspiegeln durch kleinere Stichproben oder durch Orientierung am Mietenindex zugelassen (§ 561c).

Bestimmten Mietspiegeln wird im Mieterhöhungsprozess eine Vermutungswirkung beigelegt.

Für alte Bruttomietverträge wird dem Vermieter ein Umstellungsanspruch auf die Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlungen gewährt. Dadurch wird die Einordnung der

artiger Wohnungen in Mietspiegeln, die in der Regel Nettomieten ausweisen, erleichtert.

6. Umstellung der Mietkaution auf Bruttomieten

Die bisher auf drei Netto-Monatsmieten begrenzte Mietkaution (§ 550b BGB) wird auf die Bruttomiete umgestellt. Dadurch erhält der Vermieter auch Sicherheit gegen Verluste wegen der von ihm vorgeschossenen Betriebskosten.

7. Erleichterungen bei der Kündigung

Die Verwertungskündigung (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB) wird für den Vermieter erleichtert. Er muss durch die Hinderung der angemessenen Verwertung nicht mehr „erhebliche Nachteile erleiden“.

8. Neuregelungen des Schutzes der Mieter nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Auf diesem Rechtsgebiet, das in den letzten Jahren vom Gesetzgeber erheblich kompliziert worden ist, besteht beträchtlicher Vereinfachungsbedarf.

Für das ganze Bundesgebiet gilt eine einheitliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren. Der Käufer kann während der Sperrfrist kündigen, wenn er dem Mieter eine vergleichbare Wohnung in der Nähe anbietet und ihm die Umzugskosten erstattet.

9. Sonstige Vereinfachungen

- Wie bisher schon weitgehend üblich, aber nicht der gesetzlichen Regelung entsprechend, soll die Wohnungsmiete künftig grundsätzlich als Vorschuss bezahlt werden.
- Die Umlegung der Betriebskosten soll klarer geregelt und durch eine Regelung über die Wohnflächenberechnung ergänzt werden.
- Die Anforderungen an Kündigungsschreiben des Vermieters werden im Gesetz klarer geregelt.

10. Aufhebung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG)

Die Regelung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuchs ist überflüssig. Der Bußgeldtatbestand ist eine klassische Falle für den privaten Vermieter. Die Regelung des § 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StGB ist ausreichend. Sie verhindert, dass Schwächesituationen bei anderen Personen zur wirtschaftlichen Ausbeutung genutzt werden und unverhältnismäßig große Vermögensvorteile erreicht werden können. Bei Mietwucher ist Kontrollmaßstab das auffällige Mißverhältnis zwischen ortsüblicher oder in vergleichbaren Orten üblicher Miete und der vereinbarten Miete.

§ 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StGB berücksichtigt im Übrigen auch das besondere Vermieterrisiko, das sich etwa bei verstärkter Abnutzung von Räumen oder Einrichtungsgegenständen ergeben kann.

V. Sonstige inhaltliche Änderungen und Klarstellungen

1. Allgemeine mietrechtliche Vorschriften

a) Neuordnung der Mängelhaftung

§ 537 Abs. 2 Satz 1 BGB unterscheidet parallel zum sonstigen Gewährleistungsrecht die „zugesicherte Eigenschaft“ vom Fehler. Für das Mietrecht hat die historisch zu erklärende Unterscheidung keine Bedeutung. Daher ist eine Sondervorschrift über die Haftung für das Fehlen zugesicherter Eigenschaften entbehrlich.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf Abschnitt A. VII. 1. A) des Berichts der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (S. 11) Bezug genommen.

b) Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

Für das Mietrecht ist anerkannt, dass es wie bei jedem Dauerschuldverhältnis ein unabdingbares Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gibt. Es ist bislang nur unvollkommen in § 554a BGB bei einer schuldhaften Vertragsverletzung geregelt. Aber auch nicht schuldhaftige Störungen sind gerade im Mietverhältnis nicht selten. In Anlehnung an einen Vorschlag der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts sind nunmehr alle allgemeinen Gründe für die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund in einer Vorschrift zusammengefasst. Sonderregelungen für Wohnraummietverhältnisse finden sich im fünften Teil des zweiten Untertitels „Mietverhältnisse über Wohnraum“.

2. Allgemeine Vorschriften über das Wohnraummietrecht

a) Formvorschriften

Im geltenden Recht kann der Vermieter nach § 8 MHG eine Mieterhöhungserklärung nach einer Modernisierung ohne eigenhändige Unterschrift abgeben. Die Ankündigung der Modernisierung nach § 541b BGB muss dagegen schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift erklärt werden. Der Entwurf hebt in § 556 Abs. 2 diese nicht zu rechtfertigende Differenzierung auf.

In jedem Falle muss der Gesetzgeber in einem anderen Verfahren dringend überprüfen, welche Erleichterung bei der Schriftform, insbesondere im Hinblick auf die technologische Entwicklung, notwendig ist.

b) Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Was bisher schon gängige Rechtsmeinung war, wird nunmehr ausdrücklich im Gesetz geregelt: Auch bei Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters kann der Mieter Aufwendungen, die er infolge der Maßnahme machen musste, vom Vermieter in angemessenem Umfang ersetzt verlangen (vgl. § 541b Abs. 3 BGB, § 558a Entwurf).

c) Schutzwirkungen des Mietvertrages für Dritte

In einer Reihe von Vorschriften des geltenden Wohnraummietrechts werden besondere Rechtsfolgen da-

ran geknüpft, dass Räume von einer Familie genutzt werden. So wird etwa für die Frage, ob der Mieter Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat, nicht nur auf die Belange des Mieters selbst, sondern auch auf die Belange seiner Familie abgestellt (§ 541b Abs. 1 Satz 1 BGB) oder es kommt für die Frage, ob für möblierten Wohnraum in der Wohnung des Vermieters Kündigungsschutz gilt, darauf an, ob der Wohnraum zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist (§ 564b Abs. 7 Nr. 2 BGB). Hier stellt der Entwurf teilweise auf den Haushalt und die Haushaltsangehörigen anstelle der Familie ab, teils hat sie Angehörige auf Dauer angelegter Haushalte in die Regelungen einbezogen.

Die Haushaltszugehörigkeit ist dann zum Abgrenzungskriterium gewählt worden, wenn es darum geht, einzelne Personen zu schützen, die im Haushalt des Vermieters leben und deren Interessen von bestimmten Maßnahmen stets berührt sind, unabhängig davon, wie eng ihre persönliche Bindung an den Mieter ist. So ist es zum Beispiel sachgerecht, in die Prüfung der Zulässigkeit einer Wohnungsmodernisierung auch ein im Haushalt des Mieters lebendes Pflegekind einzubeziehen. Wo in anderen Regelungen gerade die engen persönlichen Bindungen zum Mieter eine Rechtsfolge rechtfertigen, sollen dagegen die Angehörigen eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts in den Schutzbereich einbezogen werden. Bei derartigen Regelungen ist im Hinblick auf die gesellschaftliche Wirklichkeit und in Fortentwicklung der Ansätze der Rechtsprechung eine Ausdehnung des mietrechtlichen Schutzes geboten.

Ergänzend ist auf den bereits von der F.D.P.-Bundestagsfraktion eingebrachten Gesetzentwurf zum Wohnrecht hinterbliebener Haushaltsangehöriger (Drucksache 14/326 vom 27. Januar 1999) hinzuweisen, der selbst nach einem Jahr vom Bundestag noch nicht endgültig beraten wurde.

3. Miete

Die Leistung des Mieters soll, dem heutigen Sprachgebrauch entsprechend, nicht mehr „Mietzins“, sondern einheitlich „Miete“ heißen (vgl. Begründung zu § 535).

Bei der Abgeltung der Betriebskosten bleiben alle Gestaltungsarten (Nettomiete, Bruttomiete, Teilinklusive mieten) möglich. Es bleibt auch Sache der Mietvertragsparteien, einen Umlagemaßstab für Betriebskosten vertraglich zu vereinbaren. Ist dies allerdings nicht geschehen, werden die Betriebskosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden, nach einem den Verbrauch bzw. die Verursachung berücksichtigenden Maßstab umgelegt. Für sonstige Betriebskosten gilt grundsätzlich der Flächenmaßstab. Bei der Abrechnungsfrist wird als abdingbare Regelung eingeführt, dass der Vermieter dem Mieter zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode die Betriebskostenabrechnung zuzuleiten hat.

Von den bisher geltenden Mieterhöhungsmöglichkeiten wird die Erhöhung aufgrund gestiegener Kapitalkosten (§ 5 MHG) entsprechend einem Vorschlag der Expertenkommission gestrichen. Die Vorschrift ist zum einen überaus kompliziert, zum anderen passt sie infolge ihrer Orientierung an Kostengesichtspunkten nicht in das Bild der am Markt orientierten Miete.

sion gestrichen. Die Vorschrift ist zum einen überaus kompliziert, zum anderen passt sie infolge ihrer Orientierung an Kostengesichtspunkten nicht in das Bild der am Markt orientierten Miete.

4. Bestandsschutz

a) Rechtsfolgen beim Tod des Mieters

Nach § 569a Abs. 2 BGB treten – dem Ehegatten im Rang nachfolgende – Familienangehörige, die mit dem Mieter in der Wohnung einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, nach dem Tode des Mieters in das Mietverhältnis ein. Diese Regelung ist von der Rechtsprechung bereits auf eheähnliche heterosexuelle Lebensgemeinschaften analog angewandt worden.

Durch die Neufassung soll nicht mehr auf die Familienzugehörigkeit des Haushaltsangehörigen abgestellt werden; vielmehr soll unabhängig vom Verwandtschaftsverhältnis jeder Angehörige eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts vor Wohnungsverlust nach dem Tod des Mieters geschützt werden, wenn er in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat.

Andererseits soll dem Vermieter entgegen der herrschenden Meinung (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 11. November 1996, WuM 1996, 752 f.) ermöglicht werden, die Wohnung gegenüber dem nicht in der Wohnung lebenden Erben ohne ein berechtigtes Interesse zu kündigen.

b) Außerordentliche Vermieterkündigung nur bei berechtigtem Interesse

Im Gesetzeswortlaut wird klargestellt, dass der Vermieter zur außerordentlichen befristeten Kündigung eines Mietverhältnisses, z. B. in der Zwangsversteigerung und im Konkurs, grundsätzlich nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses berechtigt ist (§§ 575d, 577a Entwurf).

VI. Nicht übernommene Änderungsvorschläge der Expertenkommission

Folgende Änderungen werden nicht aufgenommen:

1. Mietspiegelpflicht

Die Expertenkommission Wohnungspolitik hat in ihrem Gutachten eine Mietspiegelpflicht für Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern gefordert. Vor allem wegen der nicht unerheblichen Kosten, die auf die Gemeinden für die Erstellung eines Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen zukämen (zwischen 100 000 DM und bis zu 1 Mio. DM für die Neuerstellung), und wegen der sonstigen Verpflichtungen der Gemeinden handelt es sich um eine Überregulierung, zumal primär Verbände von Mietern und Vermietern Mietspiegel erstellen wollen. Grundsätzlich sollten zudem Mietspiegel besser von Mieter- und Vermietergruppen erstellt werden. Eine Einflussnahme der Gemeinden, mit entsprechendem finanziellen Aufwand ist unnötig.

2. Einseitiges Erhöhungsverlangen

Im Entwurf verbleibt es bei dem Zustimmungsprinzip beim Mieterhöhungsverfahren. Zwar wäre ein einseitiges Erhöhungsverfahren wie bei § 3 MHG möglicherweise leichter handhabbar, doch ist das Zustimmungsprinzip, weil es den Vertragsgedanken zum Ausdruck bringt, weit besser geeignet. Außerdem wurde es durch das Mietenüberleitungsgesetz in den neuen Ländern eingeführt, so dass es nur aus zwingenden Gründen hätte wieder aufgegeben werden sollen.

3. Ausnahme für Genossenschaften

Soweit vorgeschlagen wurde, die Wohnungsbaugenossenschaften von den Vorschriften des Miethöhegesetzes und auch des Kündigungsschutzes freizustellen, ist dieser Vorschlag wegen der schwer absehbaren mietrechtspolitischen, aber auch möglicherweise wohnungsbaupolitischen Auswirkungen und der einseitigen Bevorteilung abzulehnen.

4. Schönheitsreparaturen

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat sich ausführlich mit dem Für und Wider einer Regelung der Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter befasst und dafür verschiedene Modelle in Erwägung gezogen, ohne sich auf ein bestimmtes Modell festzulegen.

VII. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht, Strafrecht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen).

Das Gesetz enthält keine Regelung, die der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Stand: 30. Juni 2000

Zu Artikel 1 (Änderung des BGB)

Zu Nummern 1 und 2

Die Änderungen sind notwendige Anpassungen an die im Gesetzentwurf für den Miet- und Pachtvertrag verwendeten Begriffe.

Zu Nummer 3

Es wird eine Überschrift für den neuen Untertitel eingefügt, mit dem die neue Untergliederung des Mietrechts in Allgemeine Vorschriften, Wohnraummietrecht und Miete sonstiger Sachen eingeleitet wird. Außerdem muss die Überschrift des Dritten Titels wegen der Änderung des Begriffs „Mietzins“ in „Miete“ die Fassung „Mietvertrag, Pachtvertrag“ erhalten, damit nicht im Gesetz für zwei unterschiedliche Begriffe derselbe Ausdruck erscheint.

Zu Nummer 4

Zu § 535 (Inhalt des Mietvertrages)

I. Zur Anpassung an den Sprachgebrauch wird der Begriff „Mietzins“ durch „Miete“ ersetzt. Dafür sprechen hauptsächlich folgende Gründe:

1. Im allgemeinen Sprachgebrauch – auch unter Juristen – wird überwiegend von Miete gesprochen, wo Mietzins gemeint ist. Dies ist keineswegs bloß eine neuere sprachliche Modeerscheinung, sondern hat sich über Jahrzehnte hin immer stärker verbreitet.
2. Auch in der Gesetzessprache ist der Ausdruck „Miete“ durchaus gebräuchlich (z. B. im Zweiten Wohnungsbau-gesetz, § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG; vereinzelt auch im BGB, z. B. § 564b Abs. 2 Nr. 3). Daneben ist in zusammengesetzten Wörtern fast nirgends von „Mietzins“ die Rede, sondern z. B. von Kostenmiete, Einzelmiete, Durchschnittsmiete, Vergleichsmiete, Mieterhöhung, Mietspiegel, Staffelmiete, Mietanpassungsvereinbarung, Grundmiete, Nettomiete usw..
3. Fast ganz aus der Übung ist der Ausdruck „Miete“ als Bezeichnung für das Rechtsinstitut oder das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter gekommen.
4. Der Hinweis von Pfeiffer (DWW 1996, 77/78) auf das Wesen des Mietzins als des Zinses für das eingesetzte Kapital trifft zwar zu. Doch wird dieser Zusammenhang den Beteiligten auch mit dem Ausdruck „Miete“ erklärt werden können.
5. Der in der DDR üblich gewesene Ausdruck „Mietpreis“ (z. B. § 102 ZGB) bringt keine Vereinfachung und hat sich im allgemeinen Sprachgebrauch nicht durchgesetzt.

II. Ansonsten bleibt § 535 bis auf sprachliche Änderungen unverändert. Ohne inhaltliche Änderung ist auch die Ersetzung des Ausdrucks „entrichten“ durch das einfachere und regelmäßig gebrauchte Wort „zahlen“. In mehr als 99 Prozent aller Mietverhältnisse besteht das Entgelt für die Überlassung der Mietsache in einem Geldbetrag. Die verschwindend geringe Anzahl sonstiger Entgelte rechtfertigt es nicht, weiterhin auf den blassen und unüblichen Ausdruck „entrichten“ zurückzugreifen.

Zu § 536 (Pflichten des Vermieters)

Von geringfügigen sprachlichen Änderungen abgesehen wird die Vorschrift unverändert übernommen.

Zu § 537 (Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln)

Die §§ 537 und 538 bleiben die Kernvorschriften des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts.

I. Der Text ist stärker von der Regelung für teilweise Unbrauchbarkeit abgesetzt worden. Die Verweisung auf das Kaufrecht, die bei der Berechnung der Minderung neben dem eigentlichen Minderwert zusätzlich auch noch das Verhandlungsgeschick der Parteien bei Vertragsabschluss in Rechnung stellt, ist in der Praxis nicht wirksam geworden. Statt der im Gesetz geforderten komplizierten Berechnung wird üblicherweise ein geschätzter Minderungsbetrag in Prozentsätzen von der vereinbarten Miete ausgewiesen. Dieser tatsächlichen Rechtsentwicklung wird durch die Neufassung in Absatz 1 Satz 2 Rechnung getragen.

II. Die bislang in § 537 Abs. 2 BGB enthaltene Verweisung auf Abs. 1 beim Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft entfällt aus folgenden Gründen:

1. § 537 Abs. 2 Satz 1 BGB unterscheidet wie das sonstige Gewährleistungsrecht von Kauf- und Werkvertrag zwischen Fehlern und zugesicherten Eigenschaften (§ 459 Abs. 1 Satz 2, § 633 Abs. 1 BGB). Die Unterscheidung rührt zunächst daher, dass historisch dem Begriff „Fehler“ ein objektives Verständnis zu Grunde liegt, die Eigenschaftszusicherung hingegen subjektiv durch die Parteivereinbarung bestimmt ist.

2. Für den Mietvertrag hat die Unterscheidung zwischen Fehler und Fehlen zugesicherter Eigenschaften nur noch geringe Bedeutung. Das Mietrecht geht vom subjektiven Fehlerbegriff aus; die Frage der Mangelfreiheit bestimmt sich daher nach den Vereinbarungen der Parteien. Demzufolge kann vereinbart werden, dass die Mietsache bestimmte Eigenschaften haben solle. Hat sie diese Eigenschaften nicht, ist sie fehlerhaft.

Die in Literatur und Rechtsprechung (vgl. etwa Münchener Kommentar/Voelskow, 3. Aufl., § 537 Rn. 10) aufgeführten Fallgestaltungen für zugesicherte Eigenschaften können auch als Eigenschaftvereinbarung im Rahmen des subjektiven Fehlerbegriffs angesehen werden.

3. Abweichend vom Kaufvertrag spielt die Eigenschaftszusicherung für den Schadensersatzanspruch nach § 538 Abs. 1 BGB keine Rolle: Für den anfänglich vorhandenen Mangel wird auch ohne Verschulden auf Schadenersatz gehaftet, und für den Schadenersatz wegen eines nachträglich eingetretenen Mangels ist „Vertretenmüssen“ (§ 276 Abs. 1 Satz 1 BGB) erforderlich.

III. Die Haftung für Rechtsmängel, die bisher in § 541 BGB eigenständig unter Verweisung auf die Rechtsfolgen bei Sachmängeln normiert war, wird in Absatz 2 aufgenommen. Die Rechtsfolgen entsprechen folglich den Haftungsregelungen für Sachmängel. Damit sind die wichtigsten Rechtsfolgen bei Sach- und Rechtsmängeln übersichtlich zusammengefasst, was zudem einige Verweisungen erspart.

IV. Der bisherige § 537 Abs. 3 BGB wird mit weiteren Unwirksamkeitsklauseln für die Wohnraummiete in § 558b zusammengefasst.

Zu § 538 (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters)

I. § 538 Abs. 1 BGB ist geringfügig sprachlich überarbeitet worden.

II. Das Verhältnis des Aufwendungsersatzanspruchs nach § 538 Abs. 2 BGB zum Verwendungsersatzanspruch nach § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB ist problematisch und nur schwer zu ermitteln. Übereinstimmung besteht darüber, dass die Begriffe „Aufwendungen“ und „Verwendungen“ in beiden Vorschriften gleichbedeutend sind (BGH NJW 1974, 743, Münchener Kommentar/Voelskow, 3. Aufl., § 538 Rn. 23). Als notwendige Verwendungen im Sinne des § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB können nach herrschender Meinung nur solche Aufwendungen des Mieters im Interesse der Sache anerkannt werden, die auch der Eigentümer der Sache selbst unbedingt hätte aufwenden müssen, um die Sache zu erhalten. Also Aufwendungen, die objektiv unausweichlich zur Er-

haltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache erforderlich sind (vgl. BGH, NJW 74, 743; Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 547 Rn. 18). Der Anwendungsbereich beschränkt sich damit auf Notmaßnahmen des Mieters, die keinen Aufschub dulden. In diesem Fall wäre nach allgemeinen Regeln im Rahmen des § 538 Abs. 2 BGB keine Mahnung des Vermieters durch den Mieter erforderlich (so Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 547 Rn. 19). Um dieses Verhältnis zu verdeutlichen, wird § 538 Abs. 2 des Entwurfs um eine Regelung ergänzt, die es dem Mieter erlaubt, in den oben beschriebenen Fällen einer Gefahr für den Bestand der Mietsache ohne zuvor den Vermieter in Verzug zu setzen, Mängel zu beseitigen und Aufwendungsersatz zu verlangen. § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB kann folglich entfallen.

III. Zur besseren Übersicht der Aufwendungsersatzansprüche ist § 538 Abs. 2 in zwei Nummern gegliedert worden.

Zu § 539 (Kenntnis des Mieters vom Mangel)

I. Die Vorschrift ist zunächst geringfügig sprachlich überarbeitet worden.

II. Folgende Änderungen führen inhaltlich zu einer erheblichen Vereinfachung des Satzes 2:

1. Der Gewährleistungsausschluss bei grob fahrlässiger Unkenntnis des Mieters (§ 539 Satz 2, 1. Alternative BGB) ist entfallen, da die Vorschrift nur einen geringen Anwendungsbereich hat. Der Mieter handelt nämlich nur grob fahrlässig, wenn er die erforderliche Sorgfalt nach den ganzen Umständen bei Vertragsabschluss in ungewöhnlich hohem Maße verletzt und dasjenige unbeachtet gelassen hat, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen, so dass eine Sorgfaltspflichtverletzung als besonderes schwer erscheint (BGH, NJW 1980, 777). Ob dies anzunehmen ist, ist eine Frage des Einzelfalls, so dass sich allgemeine Regelungen hier nur schwer entwickeln lassen (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 539 Rn. 21). Aus diesem Grunde ist die Regelung auch sehr streitanfällig.

Die Verweisung auf die §§ 460, 464 BGB wird jetzt in Klartext ausgedrückt. Es bedurfte nur einer Übernahme des § 464 BGB. § 460 Satz 2 BGB dagegen braucht nicht übernommen zu werden, da diese Fallgruppe (Mangel ist infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben) weggefallen ist.

2. Die Haftung für Rechtsmängel ist jetzt von § 541 BGB in den § 537 Abs. 2 verlagert worden. § 541 BGB verweist hinsichtlich des Gewährleistungsausschlusses nur auf § 539 Satz 1 BGB, so dass dem Mieter nur positive Kenntnis des Rechtsmangels bei Vertragsabschluss schadete, nicht dagegen grob fahrlässige Unkenntnis oder ein fehlender Vorbehalt bei Annahme der rechtmangelhaften Mietsache. Da der Gewährleistungsausschluss bei grob fahrlässiger Unkenntnis entfallen ist, erübrigt sich eine Fortgeltung dieser Sonderregelung aus § 541 BGB.

Soweit bisher der Mieter bei Rechtsmängeln, die er bei Annahme der Mietsache kennt, sich – anders als bei Sachmängeln – seine Rechte vorbehalten muss, erscheint diese Sonderregelung entbehrlich. Schon in den Protokollen (Prot. II 133) wurde darauf hingewiesen,

daß in einem derartigen Verhalten des Mieters von Fall zu Fall ein Verzicht auf eventuelle Ansprüche wegen des Mangels gesehen werden kann. Da dem in der Literatur gefolgt wird (Weimar ZMR 1960, 197/198, Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 541 Rn. 31), bedeutet es praktisch keine Änderung der Rechtslage, wenn insoweit zum Zwecke der Vereinfachung für Sach- und Rechtsmängel die gleichen Rechtsfolgen gelten.

Zu § 540 (Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters)

I. Mit der Schuldrechtskommission wird es für sinnvoller gehalten, nicht die Nichtigkeit der Ausschlussvereinbarung anzuordnen, sondern als Rechtsfolge zu bestimmen, dass der Vermieter sich nicht auf die Vereinbarung berufen kann (vgl. Abschlussbericht der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts, herausgegeben vom Bundesminister der Justiz, Bundesanzeiger 1992, S. 232 Nr. 13: § 445 BGB-KE, S. 269 f. Nr. 14: § 644 BGB-KE). Durch diese Rechtsfolgenanordnung wird zweifelsfrei, dass die Unwirksamkeit der Ausschlussvereinbarung keinesfalls zur Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrags führt. Somit ist § 139 BGB also nicht anzuwenden. Nach geltendem Recht wird bei den Auswirkungen des § 540 BGB auf den Mietvertrag teils danach differenziert, ob sich der Vermieter oder der Mieter auf die Nichtigkeit des Mietvertrages beruft (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 540 Rn. 6; Gramlich, Mietrecht, 6. Aufl., Anm. zu § 540), wogegen MünchKomm/Voelskow (3. Aufl., § 540 Rn. 4 m. w. N.) „regelmäßig nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrags“ annimmt und Palandt/Putzo es dementsprechend für „zweifelhaft“ hält, „inwieweit § 139 BGB gilt“ (59. Aufl., § 540 Rn. 2).

II. Entsprechend dem Vorschlag der Schuldrechtskommission wird die Formulierung redaktionell stärker an § 11 Nr. 10 Buchstabe a AGBG angeglichen. Auch konnte auf die Variante „ausgeschlossen oder“ verzichtet werden, da die Beschränkung den Ausschluss eines Rechts mit umfasst.

Wie bisher (§ 541 i. V. m. § 540 BGB) soll die Vorschrift Vereinbarungen über Sach- und Rechtsmängel umfassen, ohne dass dies im Text besonders ausgedrückt zu werden braucht.

Die Regelung ist ihrer Natur nach zwingend. Einer besonderen Anordnung bedarf es daher nicht.

Zu § 541 (Mängelanzeige durch den Mieter)

I. § 541 Entwurf entspricht § 545 BGB. Abs. 1 ist lediglich geringfügig sprachlich modernisiert worden.

II. Eine Prüfung, ob für die Schadensersatzpflicht des Mieters nach Verletzung der Anzeigepflicht nicht ein Verschuldensmoment eingeführt werden müsse, hat ergeben, dass dies nicht notwendig ist:

Nach „allgemeiner Meinung“ (Palandt/Putzo, 55. Aufl., § 545 Rn. 10) setzen die Rechtsfolgen der Verletzung der Anzeigepflicht ein Verschulden des Mieters voraus (weitere Belege: Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht von A – Z, 13. Aufl. Seite 31; Staudinger/Emmerich, 13. Bearb., § 545 Rn. 27; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., Anm. II 290 und 677; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl. § 545 Rn. 11 m. w. N.).

In § 545 Abs. 1 BGB ist diese „allgemeine Meinung“ schon durch das Wort „unverzüglich“, also ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB) angelegt. Im Hinblick darauf erscheint eine ausdrückliche Festlegung des Verschuldenserefordernisses verzichtbar. Überdies könnten sich aus der Einfügung dieses Wortes Umkehrschlüsse für die Auslegung anderer, vergleichbarer Vorschriften ergeben.

III. Um die Lesbarkeit zu verbessern, wird Abs. 2 in zwei Sätze aufgeteilt. Satz 2 wird in drei Nummern gegliedert, um die Übersicht zu verbessern und zu vermeiden, dass eine der drei aufgezählten Rechtsfolgen überlesen wird.

IV. Alternativ: § 541 zu einer umfassenden Regelung über eine Obhutspflicht des Mieters für die Mietsache auszuformulieren (vgl. Palandt/Putzo a. a. O. Rn. 1; MünchKomm/Voelskow a. a. O. Rn. 1; Staudinger/Emmerich, a. a. O. Rn. 1). Eine entsprechende Vorschrift enthielt § 105 Abs. 1 Satz 2 des ZGB der DDR. Entsprechend der Empfehlung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ (Bericht a. a. O. S. 61) wurde eine solche Änderung jedoch für zu weitgehend gehalten.

Zu § 542 (Pflicht zur Lastentragung)

Die Vorschrift ist textlich unverändert. Der Ausdruck „Lasten“, der außer in der unmittelbaren Parallelvorschrift des § 586a BGB in zahlreichen weiteren BGB-Vorschriften verwendet wird (z. B. §§ 103, 436, 444, 446 Abs. 1, §§ 748, 995, 1047, 1440), wird beibehalten.

Alternative: Einfügung der Vorschrift als Absatz 2 in den § 536.

Zu § 543 (Abnutzung der Mietsache durch vertragsmäßigen Gebrauch)

Die Vorschrift ist textlich unverändert.

Zu § 544 (Aufwendungsersatzanspruch und Wegnahmerecht des Mieters)

I. Der bisherige § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB wird jetzt in § 538 Abs. 2 Nr. 2 durch einen Aufwendungsersatzanspruch von Aufwendungen des Mieters auch ohne Inverzugsetzung ersetzt.

II. § 547 Abs. 1 Satz 2 BGB über die Fütterungskosten eines Tieres enthält den allgemeinen Grundsatz, dass der Mieter den gesamten Gebrauchsaufwand der Mietsache tragen muss (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 547, Rn. 40, MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl. § 547, Rn. 2). Dennoch soll die Regelung ersatzlos gestrichen werden: Die Frage der Fütterungskosten eines Tieres spielt keine Rolle; sie kann – wie auch der übrige Gebrauchsaufwand – vertraglich geregelt werden.

III. Der bisherige § 547 Abs. 2 BGB über den Ersatz sonstiger Verwendungen wird Absatz 1. Im Interesse einer einheitlichen Terminologie innerhalb des Mietrechts wird der Begriff „Verwendungen“ durch „Aufwendungen“ ersetzt.

Die Verweisung auf die Geschäftsführung ohne Auftrag wird durch Klartext ersetzt (vgl. Palandt/Putzo, 55. Aufl., § 547 Rn. 9). Der hierbei gewählte Wortlaut übernimmt die wesentlichen Merkmale der §§ 679, 683 und 684 Satz 2 BGB. Nicht übernommen wird das Merkmal des „Fremdgeschäftsführerwillens“ (vgl. Palandt/Putzo, 55. Aufl., § 547

Rn. 9). Dieser Wille wird in aller Regel gegeben sein, wenn ein Mieter Aufwendungen auf die Mietsache macht, die ihm ja nicht gehört. Bei dieser Sachlage ist es – anders als bei der umfassenden Regelung des § 683 BGB – entbehrlich, im Gesetz auf den Fremdgeschäftsführungswillen abzustellen.

Es erscheint auch verzichtbar, entsprechend § 684 Satz 1 BGB für die sonstigen Fälle von Aufwendungen auf die Mietsache dem Mieter ausdrücklich einen Bereicherungsanspruch zu gewähren. Einen solchen Anspruch hat der Mieter auch ohne ausdrückliche Verweisung (vgl. Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 547 Rn. 36).

IV. Der bisherige § 547 a Abs. 1 BGB über das Wegnahmerecht des Mieters wird als neuer Absatz 2 angefügt. Damit erhält diese Regelung annähernd ihren früheren Standort zurück; § 547 a BGB ist erst durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1996 (BGBl. I S. 457) eingefügt worden, durch den besondere Vorschriften über das Wegnahmerecht bei der Raummiete geschaffen wurden.

Zu § 545 (Untervermietung)

Die Vorschrift übernimmt § 549 Abs. 1 und 3 BGB. § 549 Abs. 2 BGB wird als Sondervorschrift für die Wohnraummiete in den II. Untertitel verlagert (§ 558). § 545 erhält damit die Fassung zurück, die § 549 BGB vor der Einführung dieser Sondervorschriften durch das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 hatte.

Zu § 546 (Mietzahlung bei persönlicher Verhinderung des Mieters)

Die Vorschrift wird zur leichteren Lesbarkeit in zwei Absätze aufgeteilt.

Alternative: Für Absatz 3 (bisher § 552 Satz 3 BGB) könnte erwogen werden, ihn zu streichen. Wird dem Vermieter die Gewährung des Gebrauchs der Mietsache unmöglich, so folgt dasselbe Ergebnis bereits aus § 323 Abs. 1 BGB (so mit weiteren Ausführungen Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 552 Rn. 45).

Zu § 547 (Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch)

Eine Prüfung, ob die Vorschrift gestrichen werden kann, hat ergeben, dass § 550 BGB einen eigenständigen Regelungsgehalt hat:

1. Die Vorschrift wurde „bei den Beratungen der 2. Kommission eingefügt, um klarzustellen, dass sich die Pflicht des Mieters, die Mietsache nur im vertragsgemäßen Umfang zu gebrauchen, nicht erst nach Beendigung des Mietverhältnisses, sondern schon während seiner Dauer „äußere““ (MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl. § 550 Rn. 1).
2. Der Unterlassungsanspruch des Vermieters nach § 550 BGB „ist der ursprüngliche Erfüllungsanspruch“. § 550 BGB hat insoweit nur „klarstellende Funktion“ (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 550 Rn. 2).
3. Eine eigenständige Funktion hat § 550 BGB insoweit, „als er zugleich den Unterlassungsanspruch des Vermieters, d. h. also den Erfüllungsanspruch an eine vorherige

Abmahnung bindet“ (Staudinger/Emmerich a. a. O.). Zugleich wird eindeutig bestimmt, dass auch bei Störungen durch Dritte die Abmahnung an den Mieter zu richten ist (Palandt/Putzo, 55. Aufl. § 550 Rn. 8; Gramlich, Mietrecht, 6. Aufl., Anm. zu § 550).

4. Mit dem Erfordernis der Abmahnung verfolgt das Gesetz auch den Zweck, „den Mieter vor einem schikanösen Vorgehen des Vermieters, namentlich bei einmaligen Vertragsverstößen zu schützen“ (Staudinger/Emmerich a. a. O., Rn. 3).

Die kurze und einprägsame Vorschrift, die durch das Erfordernis der Abmahnung für rechtliche Klarheit sorgt, ist im Übrigen für eine Unterrichtung sowohl der Mieter als auch der Vermieter über einen wesentlichen Punkt des Mietverhältnisses gut geeignet. Dieser Zweck soll durch eine maßvolle Kürzung und sprachliche Modernisierung unterstützt werden. Setzt der Mieter trotz einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fort, dann steckt in dieser Formulierung zugleich, dass er schon vor der Abmahnung die Mietsache vertragswidrig gebraucht hat. Eine Abmahnung setzt also stets voraus, dass der Mieter mit dem vertragswidrigen Gebrauch bereits begonnen hat.

Zu § 548 (Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

I. Die Vorschrift regelt ganz allgemein das unabdingbare Recht zur fristlosen Kündigung bei wichtigem Grund und übernimmt damit § 307 des Vorschlags der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts für das Mietrecht (vgl. Abschlussbericht der Schuldrechtskommission, S. 152 ff.). Bislang war in § 554a BGB nur eine Teilkodifikation dieses allgemeinen Kündigungsrechts jeder Partei vorhanden (vgl. BT-Drs. IV/806 zu Artikel I Nr. 10 (S. 10); MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 554a Rn. 2; Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 554a Rn. 1). Die Neuregelung hat insbesondere Bedeutung, wenn Störungen des Mietverhältnisses nicht schuldhaft erfolgen. Auch hier ist jetzt eine klare gesetzliche Grundlage für eine fristlose Kündigung vorhanden.

Zu § 546 besteht kein Wertungswiderspruch. Der in der Person des Mieters liegende Grund im Sinne des § 546 ist kein „wichtiger Grund“ im Sinne des § 548. An einen derartigen „wichtigen Grund“ sind strengere Anforderungen zu stellen. Vor allem verlangt § 548 Abs. 1 Satz 2 für das Vorliegen eines „wichtigen Grundes“ eine Abwägung der beiderseitigen Interessen; § 546 stellt dagegen nur auf die Person des Mieters ab.

Absatz 2 zählt die wichtigsten Gründe für eine fristlose Kündigung auf.

Nummer 1 enthält den bisherigen § 542 BGB, die Kündigung durch den Mieter wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Angefügt wird § 543 BGB.

Nummer 2 übernimmt die Regelung des § 553 BGB über die Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch.

Nummer 3 übernimmt die allgemeine Kündigungsregelung des § 554 Abs. 1 BGB wegen Zahlungsverzug. Die Sonderregelung für die Wohnraummiete (bisher § 554 Abs. BGB) wird in § 571 Abs. 3 Entwurf aufgenommen.

Absatz 3 stellt klar, dass grundsätzlich eine Abmahnung bzw. Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich ist. Lediglich bei besonderen Gründen entfällt diese Kündigungsvoraussetzung. Damit wird die bisherige Rechtsprechung zur Kündigung von Dauerschuldverhältnissen in das Gesetz übernommen (vgl. Abschlussbericht der Schuldrechtskommission, Seite 155).

Zu § 549 (Vertrag über mehr als 30 Jahre)

I. Die Vorschrift übernimmt mit geringfügigen sprachlichen Änderungen den § 567 BGB. Angesichts der differenzierten Regelungen über die Kündigungsfristen wurde die Kündigungsfrist ausdrücklich in die Vorschrift aufgenommen. Damit entfällt die Verweisung auf die gesetzliche Frist des § 565 Abs. 5 BGB ohne inhaltliche Änderung der Vorschrift.

II. Für die als Alternative erwogene Streichung der Vorschrift spräche zwar der Grundsatz der Vertragsfreiheit, dagegen jedoch folgende Überlegungen:

1. Nach verbreiteter Auffassung im Schrifttum hat die gesetzgeberische Erwägung, eine „Erbmiete oder ein dieser ähnliches Verhältnis auszuschließen“, auch heute noch ihre Berechtigung (BGH, NJW 1996, 2028; Münchner Kommentar/Voelskow, 3. Aufl., § 567 Rn. 1 m. w. N.). Dahinter steht die Erkenntnis, dass beide Vertragspartner gegen derart lange vertragliche Bindungen geschützt werden müssen. Anders als bei den vergleichbaren sachenrechtlichen Instituten, wie Nießbrauch oder Dienstbarkeit, kann ein langfristiger Mietvertrag auch ohne Zuziehung eines Notars und damit ohne dessen befehlende, warnende und über die Risiken aufklärende Mitwirkung geschlossen werden.
2. Die Vorschrift hat für Pachtverträge und darüber hinaus für miet- und pachtähnliche Rechtsverhältnisse erhebliche Bedeutung. Die Vorschrift ist auch für andere langfristig vereinbarte Dauerschuldverhältnisse erheblich (vgl. BGH LM § 581 Nr. 31 = MDR 1968, 233 für eine langfristig vereinbarte Wettbewerbsbeschränkung).
3. Es ist zu befürchten, dass der mit einem solch langfristigen Miet- und Pachtvertrag bezweckte Interessenausgleich sich nach mehr als 30-jähriger Vertragsdauer in die eine oder andere Richtung verschoben haben könnte und die Vertragspartner dies zum Anlass nehmen würden, ihre Meinungsunterschiede gerichtlich auszutragen. Um dies zu vermeiden und den Gerichten zusätzlichen Entscheidungsaufwand mit der Anwendung der Grundsätze über die Änderung der Geschäftsgrundlage zu ersparen, ist es sinnvoll auch zukünftig jedem Teil ein Kündigungsrecht zu geben.

Zu § 550 (Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses)

I. Die Vorschrift übernimmt § 568 BGB. Auch wenn die Vorschrift für Mieter und Vermieter Fallstricke beinhaltet, so ist sie dennoch beizubehalten. Folgende Überlegungen haben hierbei eine Rolle gespielt.

1. Für die Beibehaltung der Vorschrift spricht: Ohne die Fiktion der Verlängerung des Vertragsverhältnisses würde dieses sich, ohne dass dies in aller Regel von den Vertragspartnern wahrgenommen wird, in ein Abwick-

lungsverhältnis, vielfach nach den Grundsätzen über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis umwandeln. Dies erschiene insgesamt nicht sachgerecht und würde in den meisten Fällen dem mutmaßlichen Willen der Vertragspartner nicht entsprechen.

2. Auf der anderen Seite wird es oft ebensowenig dem Willen der Vertragspartner entsprechen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist, die bei Wohnraum je nach Mietdauer viele Monate betragen kann, verlängert wird und bei dem die Kündigung durch den Vermieter außerdem im Regelfall an das Vorliegen eines berechtigten Interesses geknüpft wird (ausführliche Kritik m. w. N. bei Münchner Kommentar/Voelskow, 3. Aufl. § 568 Rn. 5 ff.).

Zu § 554 (Verjährung von Ersatzansprüchen)

§ 554 übernimmt die Regelung des bisherigen § 558 BGB.

Zur Überschrift vor § 555

Die weitreichende Bedeutung des Wohnraummietrechts im Vergleich zur Miete anderer Sachen unterstreicht der Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“. Auf die Besonderheiten des Wohnraummietrechts weisen derzeit lediglich besondere Absätze am Ende des jeweiligen Paragraphen hin. Eine solche Gliederung dient nicht dem Verständnis und der Übersichtlichkeit. Daher werden in dem Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“ für die Rechtsanwender leicht auffindbar alle Sonderregelungen zusammengefasst, die nur für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten.

Zu § 555 (Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften)

Zur Einleitung der Regelungen über die Wohnraummietverhältnisse soll klargestellt werden, dass die Bestimmungen des ersten Untertitels auch für Wohnraummietverhältnisse gelten, soweit der zweite Untertitel keine abweichenden Regelungen enthält. Die Vorschrift ist dem § 581 Abs. 2 BGB nachgebildet.

Die Einbeziehung des MHG einschließlich dessen Ausnahmetatbestände in das BGB lässt es zweckmäßig erscheinen, die Vorschriften über die Ausnahmen vom Kündigungsschutz und von den Mieterhöhungsbeschränkungen zusammenzufassen. Es soll gleich zu Beginn des Untertitels über die Sonderregelungen für Wohnraum deutlich gemacht werden, welche der folgenden Vorschriften für den betreffenden Wohnraum nicht gelten.

1. Absatz 2 Nummer 1 nimmt diejenigen Wohnungen vom Mieterschutz aus, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden. Die Vorschrift stimmt inhaltlich mit § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB und § 10 Abs. 3 Nr. 2 MHG überein.
2. Absatz 2 Nummer 2 übernimmt die Ausnahmenvorschriften des § 564b Abs. 7 Nr. 2 BGB und des § 10 Abs. 3 Nr. 3 MHG. Neben der Familie stellt die Regelung auch auf die „auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft“ ab. Dies entspricht dem allgemeinen Grundsatz des Entwurfs (vgl. § 565)
3. Nummer 3 knüpft an § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB an, erweitert den Anwendungsbereich jedoch über die juristischen Personen des öffentlichen Rechts hinaus auf Ver-

bände der freien Wohlfahrtspflege, soweit sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf Wohnraum vorübergehend überlassen. Auch den Verbänden der freien Wohlfahrtspflege soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu schaffen oder anzumieten. Bei den Mietern handelt es sich gerade um Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur sehr schwer eine Wohnung anmieten können. Um dem Zweck, solchen Personen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, nachkommen zu können, sollen auch Verbände der freien Wohlfahrtspflege in der Vermietung freier gestellt sein. Der Wohlfahrtsgedanke gewährleistet die Einhaltung des Mieterschutzes. Voraussetzung ist, dass die Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Kündigungsvorschriften hingewiesen werden. Der Hinweis muss zum Schutz der betroffenen Mieter schriftlich erfolgen.

Die Ausnahme vom Kündigungsschutz im bisherigen § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB bezieht sich nur auf die Vorschriften des Kündigungsschutzes, nicht auch des Miethöherechtes. Da dieses aber die notwendige Ergänzung des Kündigungsschutzes darstellt und die Vermieter im Übrigen die Vorschriften der Beschränkung von Mieterhöhungen jederzeit durch Kündigung vermeiden können, ist es konsequent, diese Ausnahme auch auf die Mieterhöhungsvorschriften zu beziehen.

Die Fallgruppe der Nummer 3 kann außerdem vom Schriftformzwang bei der Kündigung ausgenommen werden. Von der Begründungspflicht ist sie bereits nach geltendem Recht ausgenommen (§ 564a Abs. 3 Satz 2 BGB). Ein Festhalten am Schriftformzwang wäre inkonsequent. Für juristische Personen des öffentlichen Rechts wie für Verbände der freien Wohlfahrtspflege ergibt sich ganz selbstverständlich aus ihrer allgemeinen Arbeitsweise, dass sie Wohnraumbündigungen in der schriftlichen Form vornehmen. Ein ausdrücklich normiertes Schriftformerfordernis ist vor diesem Hintergrund überflüssig.

Zu § 556 (Form des Mietvertrages und bestimmter Erklärungen)

Für den Mietvertrag für eine längere Zeit als ein Jahr wird in Absatz 1 die Schriftform nicht zwingend vorgeschrieben. Dies ist entbehrlich, weil die Nichtbeachtung der vorgeschriebenen Form nicht die sonst übliche Rechtsfolge des § 125 BGB, nämlich Nichtigkeit, nach sich zieht. Es ist daher ausreichend, den rechtlich erheblichen Tatbestand (Mietvertrag für länger als ein Jahr ohne Beachtung der Schriftform) zu formulieren und daran die Rechtsfolge (Geltung für unbestimmte Zeit; Kündigung nicht vor Ablauf eines Jahres) zu knüpfen.

Satz 2 stellt bei der Jahresfrist, zu der frühestens gekündigt werden kann, nunmehr generell auf den Zeitpunkt der Überlassung ab. Erst zu diesem Zeitpunkt sind die Hauptleistungspflichten des Mieters und des Vermieters erfüllt. Der Streitfrage, ob die Jahresfrist mit dem Abschluss des Mietvertrages zu laufen beginnt (MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 566 Rn. 13 m. w. N.) oder ob bei einem Mietvertrag, der zur Zeit des Abschlusses bereits durch Übergabe des Grundstücks oder der Räume vollzogen ist, auf den

Zeitpunkt der Übergabe abgestellt werden soll (so Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, 6. Aufl., § 566 BGB Rn. 11) wird durch diese Regelung die Grundlage entzogen. Die Anknüpfung der Jahresfrist an die Überlassung des Wohnraums entspricht auch § 549 (bisher § 567 BGB). Dort beginnt die 30-Jahres-Frist erst mit der Überlassung der Sache an den Mieter (Emmerich/Sonnenschein, 6. Aufl., § 567 BGB Rn. 3). In beiden Vorschriften soll zur Wahrung der Rechtseinheit und zur besseren Verständlichkeit der Fristbeginn auf dem gleichen Zeitpunkt liegen.

Die Vorschrift des § 556 BGB ist zwingend (OLG Frankfurt, OLG-Report Frankfurt 1994, 146; LG Berlin, WuM 1991, 498). Der zwingende Charakter soll für Absatz 1 beibehalten werden, wie sich aus § 558 b Abs. 1 BGB ergibt.

Eine Streichung der Vorschrift aus Vereinfachungsgesichtspunkten kommt nicht in Betracht. Sie hat nicht nur die Funktion, einem späteren Grundstückserwerber mit Rücksicht auf den Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ zu ermöglichen, sich vollständig über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten des Vermieters zu unterrichten (Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 566 Rn. 1). Nicht weniger wichtig ist die Warnfunktion im Hinblick auf die langfristige Bindung und die Beweisfunktion. Die Vorschrift ist deshalb weiterhin notwendig.

Absatz 2 übernimmt die Erleichterungen des Unterschriftserfordernisses bei automatisch gefertigten Erklärungen aus § 8 MHG. Der Anwendungsbereich wird erweitert auf die Erklärungen nach § 558a Abs. 3 (bisheriger § 541b Abs. 2 BGB) und weitere schriftlich abzugebende Erklärungen. Der Standort am Anfang der Vorschriften über die Wohnraummiete ermöglicht es, sie ggf. für weitere gesetzliche Erleichterungen zur Schriftform zu nutzen. Dem Fortschritt der Kommunikationstechnik wird damit Rechnung getragen.

Zu § 556a (Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten)

§ 556 Abs. 1 knüpft für die Frage der Höhe der Mietsicherheit künftig an die Bruttomiete an. Der Vermieter kann also auch für die Betriebskostenvorauszahlung eine Sicherheit verlangen. Schließlich haftet er letztlich den Gemeinden, Versorgungsbetrieben und sonstigen Leistungserbringern für die jeweiligen Betriebskosten. Gerade im Hinblick auf die erheblich gestiegenen Mietnebenkosten ist es nur konsequent, den Vermieter im Hinblick auf einen Ausfall der Mietzahlungen eine entsprechende Sicherheit zur Seite zu stellen. Diese sachgerechte Änderung ist für den Mieter zumutbar, zumal er weiterhin gemäß Absatz 2 – nicht abdingbar – drei gleiche monatliche Teilzahlungen zur Erbringung der Sicherheit vornehmen kann.

Diese Ratenzahlung stellt für den Mieter eine wichtige Erleichterung beim Wechsel in eine neue Wohnung dar. Auf Seiten des Vermieters äußert sich dieses Recht in einem zeitlich begrenzten Risiko des Zahlungseingangs und in einem etwas höheren Verwaltungsaufwand.

Absatz 3 sieht die verzinsliche Anlage des Kautionsbetrages vor, ohne auf einen bestimmten Mindestzinssatz abzuheben. Die bestmögliche Anlage der Kautionsanlage liegt im wohlverstandenen Interesse des Vermieters, um so seine Sicherheit zu

erhöhen. Gleichzeitig wird ausdrücklich festgestellt, dass sämtliche auf die Kautions entfallenden Zinsen dem Mieter zustehen.

Der Träger eines Studenten- oder Jugendwohnheims bleibt nach wie vor verpflichtet, die Sicherheit von seinem Vermögen getrennt zu halten. Dagegen würde eine Verzinsungspflicht zu einem hohen Verwaltungs- und Abrechnungsaufwand führen. Dies ist in Hinblick darauf, dass dem Mieter wegen der regelmäßig kurzen Mietzeit und der verhältnismäßig niedrigen Miete allenfalls Zinserträge in Höhe von wenigen DM zustehen würden, unverhältnismäßig.

Zu § 556b (Berechnung der Wohnfläche)

Bislang gibt es keine feste Regelung für die Ermittlung der Wohnfläche bei nicht preisgebundenem Wohnraum. Die DIN 283 ist vom Deutschen Institut für Normung im August 1983 ersatzlos zurückgezogen worden, die Regelung der Zweiten Berechnungsverordnung gilt nicht. Dementsprechend hat das Bayrische Oberste Landesgericht entschieden, dass bei einem Mieterhöhungsverlangen gemäß § 2 Absatz 1 und 2 MHG die Wohnfläche weder nach dem Normblatt DIN 283 noch nach der Zweiten Berechnungsverordnung oder einer anderen Rechtsvorschrift zu berechnen ist, vielmehr ist sie jeweils nach den besonderen Umständen des Einzelfalls zu ermitteln (BayObLG, Rechtsentscheid vom 20. Juni 1983, RES III, § 2 MHG Nr. 44, a. A. z. B. Sternel, Mietrecht, 3. Auflage, Rn. III 585, der für die Wohnflächenberechnung dennoch auf die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung zurückgreifen will).

Um den Parteien, die im Mietvertrag keine Regelung getroffen haben, einen Anhaltspunkt für die Wohnflächenermittlung zu bieten, sollen künftig die Regelungen für die Wohnflächenberechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung hilfsweise Anwendung finden. Sind im Mietvertrag keine Flächenangaben enthalten, so können die Parteien den vereinbarten Quadratmeterpreis für Zwecke der Mieterhöhung nach § 561 des Entwurfes (§ 2 MHG) oder die Wohnfläche für Zwecke der Betriebskostenabrechnung ermitteln.

Nicht geregelt wird damit, welche Bedeutung die Angabe der Wohnfläche für den Mietvertrag über Wohnraum hat, nämlich ob sie lediglich eine Objektbeschreibung ist (LG Düsseldorf, WuM 90, 69; LG Hamburg, WuM 90, 497; LG Münster, WuM 90, 146) oder ob sie grundsätzlich als Eigenschaftsvereinbarung anzusehen ist (LG München, WuM 87, 217, vgl. zu allen Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender-Heix, Vorbemerkung zu §§ 42 bis 44 der II. BV, Rn. 6; Sternel, Mietrecht, 3. Auflage Rn. I 130 ff.) Auch wird nicht geklärt, ob der Vermieter bei einer im Vertrag zu gering angegebenen Wohnfläche eine Mieterhöhung nur für die im Vertrag angegebene geringere Wohnfläche fordern darf (so LG Aachen, WuM 91, 501). Auch das eigentliche Problem der Anrechnung von Balkonen, Loggien und gedeckten Freisitzen gemäß § 44 Absatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung wird einer Lösung nicht näher gebracht, da die Vorschrift nur eine Spanne angibt, die dann im Einzelfall von den Gerichten ausgefüllt werden muss (vgl. insoweit BayObLG a. a. O.). Die Entscheidung dieser Fragen bleibt weiterhin der Rechtsprechung vorbehalten.

Zu § 557 (Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters)

Die Vorschrift übernimmt die besonderen Regelungen für das Wegnahmerecht des Mieters von Räumen aus §§ 547a Abs. 2 und 3 BGB. Sie ist lediglich sprachlich geringfügig überarbeitet. Im Hinblick darauf, dass in der Vorschrift auf § 544 Abs. 2, der das Wegnahmerecht des Mieters regelt, verwiesen wird, können die Worte „des Mieters“ in beiden Absätzen entfallen. Dass es nur um das Wegnahmerecht des Mieters gehen kann, wird in der Überschrift wie auch im letzten Satzteil deutlich, der auf das berechnete Interesse des Mieters an der Wegnahme abstellt.

Zu § 558 (Gestattung der Untervermietung)

Die Regelung des geltenden § 549 Abs. 2 BGB über die Untervermietung von Wohnraum wird in präziserer Absatz- und Satzgliederung als § 558 Entwurf übernommen.

§ 549 Abs. 2 Satz 3 BGB findet sich in § 558b des Entwurfs.

Zu § 558a (Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

I. Der Entwurf des § 558a gibt den Inhalt der bisherigen §§ 541a und 541b BGB über die Duldungspflichten des Raummieters wieder. Er ist jedoch, wie es die neue Systematik erfordert, durchgängig auf Wohnraummietverhältnisse beschränkt. Für Mietverhältnisse über andere Räume wird in § 579 Abs. 2 des Entwurfs auf die insoweit anwendbaren Teile der Vorschriften Bezug genommen.

II. Es soll eine maßvolle Erleichterung der Modernisierung durch Erweiterung der Duldungspflicht des Mieters erreicht werden.

Eine die Duldungspflicht ausschließende Härte kann für den Mieter (und einen Angehörigen seines Haushalts) durch die vorzunehmenden Arbeiten nicht mehr begründet werden, wenn der Vermieter dem Mieter Ersatzwohnraum für die Dauer der Maßnahme anbietet. Der Ersatzwohnraum muss in der Nähe liegen und vergleichbar sein. Außerdem muss der Umzug für den Mieter zumutbar sein. Dem weitergehenden Vorschlag der Expertenkommission, nach dem der Mieter jede Modernisierung zu dulden hat, wenn ihm der Vermieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nachweist, wird nicht gefolgt. Der Vorschlag berücksichtigt nicht hinreichend das auf den Mietvertrag berechtigterweise gestützte Interesse des Mieters in seiner Wohnung zu verbleiben.

Weiter wird die Mitteilungspflicht eingeschränkt. Der Vermieter muss nur noch der wesentliche Umfang und der geplante Beginn der Arbeiten mitgeteilt werden. Dadurch werden die Anforderungen an die Ankündigung des Vermieters etwas erleichtert und Rechtsstreitigkeiten über die Frage des Umfangs der Mitteilung reduziert.

III. Dem Mieter soll sowohl bei Erhaltungs- als auch bei Modernisierungsmaßnahmen ein Aufwendungsersatzanspruch zustehen. Dies wird auch von Voelskow für richtig gehalten (Münchener Kommentar/Voelskow, 3. Aufl., § 541a Rn. 3 m. w. N.). Nach Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995 (§§ 541a, 541b BGB, Rn. 23) versteht es sich „aufgrund des § 536 von selbst, dass der Vermieter zur Beseitigung aller durch die Erhaltungsmaßnahmen verursachten

Schäden und Beschränkungen des Mieters in den vertragsmäßigen Gebrauch verpflichtet ist“. Auch Gesichtspunkte der Wertungsgleichheit mit § 538 Entwurf sprechen somit für eine entsprechende Ergänzung.

IV. Die Zusammenfassung in einem Paragraphen beruht auf dem Gesetzesstand des BGB bis 1983. Da die Vorschriften über den Auslagenersatz für beide Arten von Maßnahmen gelten sollen, rechtfertigt sich diese Zusammenfassung.

V. Im Übrigen ist zu der Neufassung anzumerken:

1. Der bisherige § 541 a BGB wird als Absatz 1 übernommen. Angeregt durch die Expertenkommission „Wohnungspolitik“ (TZ 5526), wurde das zu erhaltende oder zu modernisierende Objekt einheitlich als „Mietsache“ umschrieben. Damit wird die unterschiedliche Ausdrucksweise der §§ 541a und 541b BGB harmonisiert und zugleich mit § 3 MHG (= § 562 Entwurf) in Einklang gebracht. Der Nachteil, dass die Vorschrift durch diesen sehr abstrakten Ausdruck an Anschaulichkeit verliert, musste dafür in Kauf genommen werden.

In gleicher Weise wurde die Beschreibung der von Modernisierungsmaßnahmen erfassten Gebäudeteile in Absatz 2 am Anfang und am Ende gekürzt und mit der ausdrücklichen Erwähnung klargestellt, dass die Maßnahmen auch dann zu dulden sind, wenn sie sich nicht nur auf das Gebäude selbst, sondern – wie in § 3 MHG (= § 562 Entwurf) – auf das Wohnumfeld beziehen. Maßnahmen zur Verbesserung einzelner Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes sind von den „Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache“ mit umfasst.

2. In Absatz 2 Satz 2 wurde der Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5532) übernommen, statt auf die Familie des Mieters auf die zu seinem Haushalt gehörenden Personen abzustellen. Auf die Begründung der Expertenkommission wird verwiesen. So können z. B. auch Pflegekinder oder Studierende während der Abschlussprüfung, die im Haushalt des Mieters leben, eine Modernisierungsmaßnahme als Härte empfinden.

Bei der Wahl zwischen den Ausdrücken „Hausstand“ (so die Expertenkommission) und „Haushalt“ ist in Betracht gezogen worden, dass das BGB beide Ausdrücke verwendet (Haushalt in § 196 Abs. 1 Nr. 2, §§ 855, 1356 Abs. 1, § 1610 Abs. 3, § 1612 Abs. 2, § 1615f Abs. 1, § 1932 Abs. 1, § 2057a Abs. 1; Hausstand in § 564b Abs. 2, § 564c Abs. 2, §§ 565d, 569a, 569c, 1619, 1620 1969 Abs. 1). Auffällig ist die Verwendung beider Ausdrücke in § 1620 BGB in etwas unterschiedlicher Schattierung der Bedeutung. Berücksichtigt wurde jedoch auch, dass in einer Reihe neuerer Vorschriften des Wohnungsrechts der Ausdruck „Haushalt“ öfter verwendet wird als das Wort „Hausstand“. Außerdem entspricht er weit stärker dem üblichen Sprachgebrauch.

3. Bei der auch von der Expertenkommission „Wohnungspolitik“ (TZ 5526) angeregten stärkeren Angleichung der Vorschrift an die entsprechende Mieterhöhungsvorschrift (§ 3 MHG, § 562 Entwurf) wurden die „Maßnahmen aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“ nicht in die Vorschrift über die Duldungspflicht des Mieters aufgenommen. Bei einer Auf-

nahme dieser Fallgruppe würde der Mieter durch das BGB ermächtigt, solchen Maßnahmen, die meistens durch Gesetz oder – auf gesetzlicher Grundlage – durch eine Behörde angeordnet worden sind, mit dem Hinweis zu widersprechen, sie bedeuteten für ihn eine Härte. Dadurch entstünde eine Diskrepanz zwischen dem öffentlichen Recht, das den Vermieter zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet, und dem Privatrecht, das dem Mieter erlauben würde, der Maßnahme zu widersprechen.

4. Eine Begrenzung der Duldungspflicht auf nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen ist ebenfalls nicht gerechtfertigt. Dieses in § 3 MHG (= § 562 Entwurf) enthaltene Merkmal hat dort seine Berechtigung, da nur nachhaltige, also spürbare und dauerhafte Wohnwertverbesserungen zu spürbaren und dauerhaften Mieterhöhungen führen sollen. Es ist aber nicht angebracht, dieses Merkmal auch zur Voraussetzung für die Duldungspflicht des Mieters zu erheben. Der Vermieter trägt das Vermietungsrisiko. Es muss also ihm überlassen bleiben, ob und in welchem Umfang er sein Eigentum modernisieren und dadurch wettbewerbsfähig halten will. Der Mieter bleibt auf die Geltendmachung von Härten beschränkt.

5. Der Beispielkatalog des § 541b Abs. 1 Satz 2 BGB stammt aus dem ModEnG (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz), also einem Verwaltungsgesetz. Er ist seinem Wesen nach dem BGB fremd. Durch seine Streichung in Absatz 2 ist ein Verlust an Rechtssicherheit nicht zu befürchten. Dagegen kann auf § 541b Abs. 1 Satz 3 BGB (jetzt § 558a Abs. 2 Satz 3 Nr. 2) nicht verzichtet werden. Bei einer Streichung ginge die im Jahre 1982 angestrebte Rechtssicherheit hinsichtlich der Modernisierung wieder verloren.

Nicht übernommen wurde der Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5524), die Mieter zur Duldung zu verpflichten, wenn der Vermieter auf die Mieterhöhung verzichtet, soweit diese für die Mieter unzumutbar wäre. Ein derartiger Verzicht ist schon nach geltendem Recht zu berücksichtigen (Begründung des Gesetzentwurfs zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen in BT-Drs. 9/2079 Seite 12; Münchner Kommentar/Voelskow, 3. Aufl., § 541b Rn. 13).

6. In Absatz 3 Satz 1 ist das Wort „spätestens“ eingefügt worden (vgl. § 564c Abs. 1 Satz 1 BGB). Gleichzeitig wird die Ankündigungsfrist von bisher zwei auf drei Monate verlängert.

7. Die in Absatz 5 vorgeschlagene Regelung enthält eine Klarstellung einer in der Rechtsprechung strittigen Frage und soll die Durchsetzbarkeit der Duldungspflicht des Mieters bei Maßnahmen zur Erhaltung oder Modernisierung sichern. Die gegenwärtig bestehende Rechtsunsicherheit in dieser Frage hat zu erheblichen Investitionshemmnissen durch ein Schikanepotential auf Mieterseite geführt. Unberechtigte Verweigerungen des Zutritts zur Wohnung durch einzelne Mieter führen oft dazu, dass dringliche Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nicht vorgenommen werden können oder lange aufgeschoben werden müssen. Einige Mieter lassen sich ihre Zustimmung für einen Zutritt von Handwerkern zur

Durchführung solcher Maßnahmen in ihrer Wohnung teuer „abkaufen“, obwohl sie nach dem Gesetz dazu verpflichtet sind. Der Vermieter ist oft gezwungen, solchen unberechtigten Forderungen nachzukommen, um nicht die Durchführung dringender Maßnahmen zu gefährden und wegen dieser Verzögerung (möglicherweise) Ersatzansprüchen anderer Mieter ausgesetzt zu sein.

Zu § 558b (Zwingende allgemeine Vorschriften)

I. Von vielen Vorschriften darf bei Wohnraummietverhältnissen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Nur so können wesentliche Rechte des Mieters einem sozialen Wohnraummietrecht entsprechend abgesichert werden. Die Vorschriften fanden sich bisher häufig in einem besonderen Absatz als Spezialregelungen für Wohnraummietverhältnisse. Dadurch, dass die Vorschriften über Wohnraummietverhältnisse nun in einem eigenen Untertitel gesammelt sind, enthielten, ohne die vorgeschlagene Änderung, viele aufeinander folgende Paragraphen die Regelung, dass abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind.

Neben den Vorschriften, die kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung unabdingbar sind, gibt es noch eine Reihe von Vorschriften, bei denen Rechtsprechung und Lehre durch Auslegung den zwingenden Charakter ermittelt haben.

Unter diesen Umständen empfiehlt es sich, die Aufzählung der zwingenden Vorschriften des Wohnraummietrechts in einem Paragraphen zu konzentrieren. Der Gesetzesanwender findet die Regelungen, von denen nicht durch Vertrag abgewichen werden kann, jetzt in den Allgemeinen Vorschriften des Wohnraummietrechts. Mehr als zwei Dutzend gleich lautende Sätze, in denen einzelne Vorschriften für unabdingbar erklärt werden, werden auf diese Weise eingespart. Das Gesetz wird damit auch für den Otto Normalverbraucher klarer und übersichtlicher.

II. Im Einzelnen enthält § 558b Entwurf in Absatz 1 die Regelung, dass zum Nachteil des Wohnraummieters nicht vom Mängelrecht des § 537 abgewichen werden darf. Dies bezieht sich – entsprechend der Ergänzung in § 537 Abs. 2 Entwurf – wie im geltenden Recht (§ 541 BGB) auch auf Rechtsmängel. Daneben werden auch die Formvorschrift des § 556 Abs. 1 Entwurf, die nach einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Lehre zwingenden Charakter hat, wie die Regelung über die Mietsicherheit in § 556a Entwurf für unabdingbar erklärt, desgleichen die Vorschrift über die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und über die Untervermietung von Wohnraum.

§ 558b übernimmt des Weiteren die Vorschrift über abweichende Vereinbarungen aus § 10 Abs. 1 MHG. Dabei wird die Vorschrift insoweit erweitert, als alle Mieterhöhungsvorschriften, also auch die Einzelregelungen über Staffelmiete und Mietanpassungsvereinbarungen, für zwingend erklärt werden. Beide sind wegen des Schutzzwecks der Norm zum Nachteil des Mieters nicht abdingbar gewesen, da sie ursprünglich Ausnahmen von § 10 Abs. 1 MHG waren.

Daneben wurden einzelne Vorschriften aus §§ 559 und 559a Entwurf, die aus § 4 MHG übernommen wurden, und auch

ausdrücklich § 559b Abs. 2 Entwurf für unabdingbar erklärt. Für § 552a BGB, welcher der letztgenannten Vorschrift entspricht, wird dies allgemein angenommen (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 552a Rn. 7, MünchKommBZ/Voelskow, 3. Aufl., § 552a Rn. 9).

Weiterhin darf zum Nachteil des Mieters nicht von den Vorschriften über die fristlose Kündigung, über die Erstattung von Mietvorauszahlungen, über die verspätete Rückgabe von Wohnraum und von den Vorschriften über die Beendigung eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit und auf bestimmte Zeit sowie bei Werk- und Werkdienstwohnungen abgewichen werden. Unabdingbar sind auch § 578d über den Mieterschutz bei der Wohnungsumwandlung.

III. Absatz 2 übernimmt den bisherigen § 569a Abs. 7 BGB und verbietet ein Abweichen vom Recht der Haushaltsangehörigen auf Eintritt in das Mietverhältnis. Gleiches gilt für die Rechte des „Dritten“; nämlich des Untermieters im Rahmen des § 567, der § 549a BGB entspricht.

IV. Absatz 3 Nr. 1 übernimmt den § 550 BGB über die Unwirksamkeit eines Vertragsstrafeversprechens.

Absatz 3 Nr. 2 übernimmt den Grundgedanken aus § 565a Abs. 2 BGB. Nach dieser Vorschrift führt der Eintritt einer auflösenden Bedingung nur dazu, dass sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert.

Die Neufassung erklärt die auflösende Bedingung grundsätzlich für unwirksam. Damit wird im Ergebnis das Gleiche erreicht: Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur nach den Regeln über ein befristet abgeschlossenes Mietverhältnis kündigen. Gleichzeitig wird die derzeitige Ungeheimtheit vermieden, nach der eine auflösende Bedingung zu Gunsten des Mieters unzulässig ist.

In Absatz 3 Nr. 3 und 4 werden die Vorschriften des § 554b BGB (Vereinbarung über die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist) und des § 570a BGB (vereinbartes Rücktrittsrecht) übernommen.

Im Gegensatz zur derzeitigen Fassung des § 570a BGB (Fischer-Dieskau/Pergande/Franke, § 570a Abs. 1) darf damit ein Rücktrittsrecht des Vermieters für die Zeit nach der Überlassung des Wohnraums an den Mieter nicht mehr vereinbart werden.

V. Die im geltenden Recht enthaltene Einschränkung der Geltung der Sozialklausel (§ 565a Abs. 2 Satz 2 BGB), die zur Angleichung der Vorschrift an § 556b Abs. 2 BGB in das Gesetz aufgenommen worden ist (Bericht des Rechtsausschusses BT-Drs. 4/1323, 4), erscheint überflüssig, da das Kündigungsrecht des Vermieters über die Sozialklausel hinaus an das Vorliegen eines berechtigten Interesses gebunden ist.

Zu § 559 (Vereinbarungen über Miete und Betriebskosten)

I. Mit § 559 erhält das Mietrecht erstmals eine Begriffsbestimmung der Miete. Die Vorschrift stellt in Absatz 1 das Wesen der Miete als ein Entgelt für den Gebrauch der Wohnung dar. Es wird verdeutlicht, dass zwischen dem eigentlichen Entgelt für die Überlassung der Wohnung, der sog. Grundmiete, und der Abgeltung der Betriebskosten im Zusammenhang mit der Wohnraumnutzung zu unterscheiden ist.

Mit diesem Inhalt knüpft die Regelung an § 535 Satz 2 an, wonach der Mieter verpflichtet ist, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen. Das geltende Recht enthält keine Begriffsbestimmung für den Mietzins. Dies führt bei der Ausgestaltung von Mietverträgen sehr oft zu Fehlern, die häufig erst offenbar werden, wenn über die Betriebskosten abgerechnet werden soll.

Bei der Ausgestaltung der Regelung erschien es nicht vorteilhaft, aus den beiden Grundformen der Wohnraummiete (Nettomiete, Bruttomiete) und den Zwischenformen von Teilinklusionsmieten eine bestimmte Anzahl als zulässige Arten der Miete auszuwählen.

Unbestreitbar läuft der Trend in Richtung auf eine Nettokaltmiete. Trotz dieser Erkenntnis wird es aber nicht für günstig gehalten, die Nettomiete als Grundtatbestand auszuweisen. Dem Vermieter wäre nämlich bei einer derartigen Regelung die Möglichkeit eröffnet – für den Mieter zum Teil unerwartet – zu der eigentlich vereinbarten Grundmiete noch weitere Forderungen in Hinsicht auf Betriebskosten zu stellen. Es ist vielmehr ausreichend, klarzustellen, dass mit der Wohnraummiete zwei verschiedenartige Leistungen des Vermieters abgegolten werden:

- Die Gewährung des Gebrauchs des vermieteten Wohnraums durch die Grundmiete.
- Die Zahlung von Betriebskosten durch den Vermieter an die entsprechenden Leistungserbringer für Nebenleistungen im Zusammenhang mit der Wohnraumnutzung.

In jedem Fall können die Parteien etwas anderes vereinbaren. Dies wird durch Absatz 1 Satz 2 klargestellt.

II. Wegen des Begriffs der Betriebskosten wird in Absatz 1 auf § 27 der II. Berechnungsverordnung (BV) verwiesen. Folgende Alternativen wurden damit verworfen:

1. Eine vollständige Übernahme des Betriebskostenverzeichnisses der Anlage 3 zur II. wäre zu aufwendig und zu speziell für ein Gesetz wie das BGB.
2. Eher in Betracht käme zwar eine Verordnungsermächtigung, aufgrund derer das Betriebskostenverzeichnis in Form einer Verordnung zum BGB erlassen werden könnte. Dies wäre aber nur dann sinnvoll, wenn die Anlage 3 zur II. BV wegfiel und statt dessen in der II. BV auf die Verordnung zum BGB verwiesen würde. Eine solche weitgehende Veränderung und Umstellung der Materialien ohne inhaltliche Änderungen ist jedoch nicht sinnvoll.
3. Die Aufnahme lediglich der Überschriften der einzelnen Nummern der Anlage 3 zur II. BV in das BGB (zur Auslegung der Sammelbegriffe könnte dann auf den Text der Anlage 3 zurückgegriffen werden) würde eine Vorschrift im BGB mit mindestens 17 Nummern von Betriebskosten erfordern und wäre daher unverhältnismäßig aufwändig.
4. Eine reine Auswahl aus der Betriebskostenaufstellung ins BGB zu übernehmen, beinhaltet die Gefahr von Umkehrschlüssen.

Solange die Zahl der umlegbaren Betriebskostenpositionen nicht durch eine besondere gesetzgeberische Entscheidung erheblich verringert wird, ist die Beibehaltung

der Verweisung auf die II. BV die pragmatischste Lösung.

III. Absatz 1 Satz 2 verdeutlicht, dass zur Abgeltung von Betriebskosten besondere Zahlungen (Pauschalen oder Vorauszahlungen) neben dem Entgelt für die Gebrauchsüberlassung vereinbart werden können. Ohne eine solche Vereinbarung im Mietvertrag ist die vereinbarte Miete nach Absatz 1 eine Bruttomiete, die auch die Abgeltung der Betriebskosten umfasst.

Dies ist den Vertragspartnern aufgrund der Darstellung des geltenden Rechts vielfach nicht klar und muss ihnen deshalb durch Absatz 1 und 2 verdeutlicht werden.

Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 greifen die Fälle der Vorauszahlungen heraus und übernehmen damit die Regelung des § 4 Abs. 1 MHG. Neu ist Absatz 2 Satz 2. Nach einer Abrechnung sollen beide Vertragspartner das Recht haben, die Vorauszahlungen angemessen anpassen zu dürfen.

IV. Der Abrechnungszeitraum, der aus § 4 Abs. 1 Satz 2 MHG übernommen worden ist, wird – entsprechend der zeitlichen Abfolge im Laufe eines Mietverhältnisses – am Ende der Vorschrift geregelt.

Dem schließt sich in Anlehnung an § 20 Abs. 3 Satz 4 der Neubaumietenverordnung 1970 eine Regelung der Abrechnungsfrist an. Die Regelung ist abdingbar. Nicht davon erfasst ist der Fall, dass der Mieter noch Rückzahlungsansprüche gegen den Vermieter wegen überzahlter Nebenkosten hat. Hier muss der Mieter – wie bisher – zunächst auf Rechnungslegung klagen und kann dann erst seine Ansprüche beziffern. In der Rechtswirklichkeit ist jedoch der Fall der Betriebskostennachforderung des Vermieters wesentlich häufiger, so dass eine Regelung dafür ausreichend erscheint, vor allem da dem Mieter das Recht zusteht, weitere Nebenkostenvorauszahlungen zurückzubehalten, wenn nicht ordnungsgemäß abgerechnet wird.

Die Vorschrift ist geeignet, die Vermieter zu einer regelmäßigen Abrechnung der Nebenkosten anzuhalten. Die Mieter dürfen nicht mit über Jahre aufgelaufenen Nachforderungen des Vermieters konfrontiert werden.

Zu § 559a (Abrechnungsschlüssel für Betriebskosten)

I. Haben die Parteien einen Umlagemaßstab vertraglich nicht vereinbart, musste der Vermieter bisher den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§§ 315, 316 BGB) einseitig bestimmen. In der Rechtsprechung (OLG Hamm, NJW 1984, 984) grundsätzlich anerkannte Umlagemaßstäbe sind die Umlage nach Personenzahl und die Umlage nach Fläche.

Die Expertenkommission „Wohnungspolitik“ hat vorgeschlagen (TZ 5530), eine Verteilung nach dem Flächenmaßstab als klarstellende Regelung ins Gesetz aufzunehmen. Der Flächenmaßstab ist insgesamt leichter handhabbar, vor allem da die Personenzahl sich häufig ändert. Absatz 1 übernimmt diesen Vorschlag der Expertenkommission als dispositive Regelung.

Soweit allerdings Betriebskosten von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängig sind, sollen sie nach Verursachung/Verbrauch ab-

gerechnet werden. Dieser Maßstab geht dann dem Flächenmaßstab vor.

II. Die Absätze 2 und 3 übernehmen § 4 Abs. 5 MHG über die Möglichkeiten des Vermieters, eine verbrauchsabhängige Abrechnung einzuführen oder zu bestimmen, dass bestimmte Betriebskosten unmittelbar zwischen den Mietern und den Leistungserbringern abgerechnet werden.

Die Regelungen werden von der enumerativen Aufzählung in § 4 Abs. 5 MHG auf alle Fälle von verbrauchs- und verursachungsabhängigen Betriebskosten erweitert.

III. Verworfen Alternativen:

Es wurde davon abgesehen, die Verwaltungskosten in die Aufzählung der umlagefähigen Betriebskosten aufzunehmen. Ebenso wurde die Forderung nach einem Anspruch des Mieters auf Einbau eines Wasserzählers nicht aufgenommen. Schwierigkeiten bereitet in diesem Fall insbesondere das Verhältnis zu den anderen Mietern. Handelt es sich um Wohnungseigentum, ergeben sich noch weitere Probleme aus dem Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander.

Weiterhin wurde davon abgesehen, eine Abrechnung nur nach kleinster Wohneinheit vorzuschreiben, da Betriebskosten dann je nach örtlicher Gegebenheit und vertraglicher Gestaltung gegebenenfalls überhaupt nicht mehr sachgerecht zugeordnet werden könnten.

Zu § 559b (Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht)

I. Absatz 1 verlegt abweichend von § 551 BGB den Zeitpunkt der Fälligkeit der Miete für Wohnraum in Übereinstimmung mit der Verkehrssitte auf den Beginn der Mietzeit oder des vereinbarten Zeitabschnitts. Anderweitige Regelungen bleiben unberührt, ohne dass dieses besonders bestimmt werden muss.

II. Zur Vereinfachung der Regelung wurden die beiden Sätze des § 551 Abs. 1 BGB in einer Regelung zusammengefasst. Hierfür spricht zum einen, dass die Miete bei Wohnraum fast immer nach Zeitabschnitten bemessen, also nicht für längere Zeit in einem Betrag zu zahlen ist. Selbst in den Fällen, in denen dies so vereinbart ist, wird dies von der verkürzten Fassung mit abgedeckt, da in diesem Fall die gesamte Mietzeit eben den „einzelnen Zeitabschnitt“ darstellt, nach dem sie bemessen ist.

III. Für andere Räume als Wohnräume und für Grundstücke enthält § 580 eine dem § 551 Abs. 2 BGB entsprechende Regelung. Für Wohnräume ist eine derartige Bestimmung weder erforderlich noch zweckmäßig.

IV. Absatz 2 übernimmt den § 552a BGB über das Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters von Wohnraum gegen Mietforderungen und erweitert das Aufrechnungsverbot auf Forderungen wegen sonstiger Aufwendungen. Damit werden Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Mietforderungen nach § 538 und § 544 des Entwurfes vermieden.

Zu § 560 (Mieterhöhungen)

I. Der Unterabschnitt b übernimmt wesentliche Inhalte des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG) mit einigen Ergänzungen und Kürzungen.

§ 560 stellt in den Absätzen 1 und 2 die Mieterhöhungen kraft Vereinbarung an den Anfang. Zuerst wird in Absatz 1 die in der Praxis weitaus häufigste, im Gesetz aber in § 10 Abs. 1 MHG im letzten Satzteil versteckte Möglichkeit der einvernehmlichen Erhöhung durch Vertragsänderung genannt. Damit wird ihre Bedeutung unterstrichen. Es folgen in Absatz 2 die Vereinbarungen über künftige Mieterhöhungen. Die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete folgt in Absatz 3. Sie kommt nur zum Tragen, wenn keine anderweitige Vereinbarung vorliegt.

II. § 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 MHG ist entfallen, da die Vorschrift entbehrlich ist. Sie hat keinen Regelungsgehalt. Dass und inwieweit für preisgebundenen Wohnraum andere Regelungen für die Mieterhöhung gelten, ergibt sich unmittelbar aus diesen Spezialvorschriften. Eines Hinweises im BGB bedarf es nicht. Es könnte sich sonst eher noch die Frage ergeben, ob eine solche Hinweisvorschrift im BGB nicht doch einen über die Spezialvorschrift hinausgehenden Regelungsgehalt hat.

III. Der in § 1 Satz 3 MHG enthaltene Passus „oder der Ausschluss (des Erhöhungsrechts) sich aus den Umständen; insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit festen Mietzins ergibt“ kann aus Gründen der Klarstellung entfallen.

Zu § 560a (Staffelmiete)

Die Vorschrift übernimmt den geltenden § 10 Abs. 2 MHG über die Staffelmiete mit einigen Änderungen:

1. Die Regelung wurde übersichtlich auf drei Absätze verteilt und die Reihenfolge der Regelungen systematisch neu geordnet.
2. § 10 Abs. 2 Satz 5 MHG, wonach die Miete oder die jeweilige Erhöhung als Betrag ausgewiesen sein muss, wurde als Merkmal für die Begriffsbestimmung der Staffelmiete ausformuliert. Dies trägt dazu bei, diese Vereinbarung von anderen Mieterhöhungsklauseln zu unterscheiden.
3. Absatz 2 entspricht dem § 10 Abs. 2 Satz 3 und 4 MHG, wogegen Absatz 3 den § 10 Abs. 2 Satz 6 unverändert übernimmt.
4. Die zeitliche Beschränkung der Staffelmietvereinbarungen wird entsprechend der Anregung der Expertenkommission in TZ 5532 aufgegeben. Dies schafft größere Vertragsfreiheit. Der Vermieter braucht vor Fehlkalkulationen, die bei einem längeren als dem Zehnjahreszeitraum sicher leichter auftreten können als innerhalb eines solchen Zeitraums, nicht geschützt zu werden. Mit der Dauer der Staffelmiete bestimmt der Vermieter sein wirtschaftliches Risiko selbst. Der Mieter hat die Möglichkeit, einer unangemessenen Staffelung der Mieten durch Kündigung zu entgehen.

Zu § 560b (Indexmiete)

I. Da das Vereinfachungsgesetz etwa gleichzeitig mit der Einführung der Europäischen Währung in Kraft treten wird, erscheint es angemessen, jetzt schon eine Regelung zu entwerfen, die auch nach der Währungsumstellung Bestand haben wird. Es wird dann § 3 des Währungsgesetzes entfallen und mit ihm die Genehmigungsgrundsätze der Deutschen Bundesbank für die Genehmigung von Währungsgleitklauseln. Es erscheint angemessen, hierfür eine mietrechtliche Sonderregelung zu treffen.

II. Inhaltlich knüpft die Regelung an die jetzige Rechtslage an. Als eine der Anknüpfungsmöglichkeiten soll auch künftig ein Lebenshaltungskostenindex maßgebend sein. Es ist jedoch angemessen, auch die Entwicklung eines Wohnungsmietenindex als Maßstab zuzulassen (Absatz 1 Satz 1).

III. Es kann nur ein Index der betreffenden Stadt, des betreffenden Landes oder des Bundesgebiets gewählt werden können, um die Wahl eines Index, der keinen räumlichen Bezug zur Wohnung hat, auszuschließen (Absatz 1 Satz 2 Nr. 1). In diesem Rahmen kann aber wie bisher z. B. der Lebenshaltungskostenindex eines bestimmten Haushaltstyps frei ausgesucht werden.

IV. Eine Indexierung soll grundsätzlich ohne eine bestimmte Mindestfrist zulässig sein. Die bisher bestehende Festlegung auf 10 Jahre begründete sich früher mit der Währungspolitik und der damit verbundenen Genehmigungspflicht durch die Bundesbank. Mit dem Wegfall der Genehmigungspflicht durch das am 1. Juni 1999 in Kraft getretene Gesetz zur Einführung des Euro (Euroeinführungsgesetz – EuroEG – vom 9. Juni 1998, BGBl. I S. 40) bedarf es keiner Mindestlaufzeit mehr. Vielmehr wird der Vertragsfreiheit größerer Raum gegeben.

V. Hinderlich für die Verwendung von Mietanpassungsvereinbarungen hat sich auch die Einschränkung von Mieterhöhungen nach Modernisierung ausgewirkt (§ 10a Abs. 2 Satz 2 MHG). Sie soll daher aufgehoben werden. Wenn der Wohnwert der Wohnung durch Modernisierungsmaßnahmen steigt, erscheint auch eine entsprechende Erhöhung der Miete angemessen. Sie ist in der Entwicklung des Index ja nicht berücksichtigt.

VI. Die übrigen Verfahrensvorschriften bei Mietanpassungsvereinbarungen können dagegen im Wesentlichen unverändert bleiben, insbesondere der Mindestabstand von einem Jahr zwischen zwei Mietanpassungen und das Erfordernis, jede Erhöhung mit einer schriftlichen Erklärung geltend zu machen. Der Vermieter kann also selbst darüber bestimmen, ob er die Miete jeweils schon nach einem Jahr oder in größeren Abständen anpassen will.

Zu § 561 (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, Kappungsgrenze)

I. Absatz 1 lässt – wie § 2 MHG, dem er nachgebildet ist – eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu, sofern die Miete mindestens ein Jahr unverändert ist. Die Formulierung ist trotz des Vorschlages der Expertenkommission Wohnungspolitik (TZ 5504) und der Bund-Länder-Arbeitsgruppe inhaltlich unverändert geblieben. Es handelt sich um eine Jahressperrfrist, die ein vor Fristablauf dem Mieter zugegangenes Erhöhungsverlangen unwirksam

macht. Wegen der sich anschließenden Überlegungsfrist des Mieters (§ 561b Abs. 1) liegen daher zwischen dem Wirksamwerden von zwei Erhöhungsverlangen mindestens 15 Monate. Dies entspricht dem geltenden Recht (vgl. BGH RES IX § 2 MHG Nr. 72).

II. Die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete schließt sich im nächsten Absatz an, um die Regelung zu entlasten.

1. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt Wohnraum, dessen Preis sich nicht nach Marktverhältnissen richtet, ausgeschlossen. Dies ist im Einzelnen in Absatz 2 Satz 1 aufgeführt.

Zunächst ist der Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch die öffentliche Förderung beeinflusst ist, ausgeschlossen. Die Vergleichsmiete soll die Marktkräfte widerspiegeln und damit die Mieten derjenigen Wohnungen darstellen, die nicht aufgrund administrativer Regelungen in ihrer Entwicklung am Markt eingeschränkt oder von dieser Entwicklung ausgeschlossen sind.

In einem undifferenzierten Fördersystem konnte dieser Ausschluss dadurch erreicht werden, dass die Wohnungen des klassischen sozialen Wohnungsbaus mit ihrer Bindung an das Kostenmietensystem nicht einzubeziehen waren.

Die Ausdifferenzierung der Fördersysteme über Modelle der vereinbarten und der einkommensorientierten Förderung, bei denen zwar ebenfalls hohe Förderbeträge aus öffentlichen Haushalten gewährt werden, die Miethöhe jedoch vertraglich festgelegt wird, macht es dringend notwendig, auch diese sich nicht ungehindert am Markt bildenden Mieten aus der Berechnung der Vergleichsmiete herauszunehmen.

Die Formulierung „Mittel aus öffentlichen Haushalten“ vermeidet die engen Abgrenzungen nach dem II. WoBauG und ermöglicht es, alle Fördertatbestände, die zu Festlegungen der Miethöhe führen, einzubeziehen.

Ausgenommen bleiben danach weiter die Entgelte für Werkwohnungen. Diese werden üblicherweise günstiger abgegeben, da der Vermieter mit der Überlassung des Wohnraumes einen weiteren Zweck, nämlich die Bindung des Arbeitnehmers an sein Unternehmen verfolgt.

Weiter bleiben ausgenommen die Genossenschaftswohnungen. Genossenschaftswohnungen stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Sie werden von den Genossenschaftsmitgliedern und nicht an jeden beliebigen Mietinteressenten vermietet.

Zuletzt soll ausgenommen bleiben der Wohnraum, bei dem der Eigentümer ganz bewusst durch eine politische Entscheidung auf die Erzielung marktüblicher Entgelte verzichtet. In aller Regel werden dies die Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsunternehmen, deren Anteile in kommunaler Hand sind, sein.

2. Dem Vorschlag der Expertenkommission, bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nicht auf die politische Gemeinde, sondern auf die Marktverhältnisse abzustellen (TZ 5506), wurde nicht gefolgt:

- Ohne flächendeckende Mietspiegel kann kaum festgestellt werden, welche Gebiete vergleichbare Marktverhältnisse aufweisen.
- Mit der Begründung, es handele sich nicht um vergleichbare Marktverhältnisse, könnte im Mieterhöhungsverfahren die Verwendung eines Mietspiegels oder auch von Vergleichswohnungen zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens angegriffen werden. In jedem einzelnen Mieterhöhungsprozess müsste dann festgestellt werden, ob die Marktverhältnisse bei der zu erhöhenden Miete mit denen der Vergleichswohnungen vergleichbar sind.
- Als Folge einer derartigen Gesetzesänderung müssten wohl auch nahezu alle geltenden Mietspiegel umgestellt werden, da diese auf die politische Gemeinde, nicht aber auf vergleichbare Marktverhältnisse abstellen. Wie die Expertenkommission selbst ausführt, kann keine größere Gemeinde als ein einheitliches Wohngebiet angesehen werden, einzelne Stadtbezirke weisen oft erhebliche Unterschiede auf.

Dem Anliegen der Expertenkommission kann jedoch bei der Erstellung von Mietspiegeln Rechnung getragen werden. Diese sollen künftig auch für mehrere Gemeinden zusammen oder für Teile einer oder mehrerer Gemeinden aufgestellt werden dürfen (§ 561c Abs. 2). Weitere Möglichkeiten der Differenzierung ergeben sich aus dem Wohnwertmerkmal „Lage“ und dadurch, dass die ortsüblichen Vergleichsmieten in den Mietspiegeln als Spannen auszuweisen sind (§ 561c Abs. 2 Satz 2).

3. Gegen den Vorschlag der Expertenkommission, die Wohnwertmerkmale des § 2 MHG aufzugeben und statt dessen auf „vergleichbaren Wohnraum“ abzustellen (TZ 5507), spricht die Erwägung, dass die Wohnwertmerkmale sich als praktikables Abgrenzungskriterium erwiesen haben.
4. Das Alter der Wohnung darf wie bisher kein Merkmal sein, das die Vergleichsmiete beeinflusst. Es ist wegen der umfangreichen Modernisierungstätigkeit in den letzten Jahren kaum noch aussagefähig. Maßgebend ist vielmehr der durch Modernisierung jeweils erreichte Standard.
5. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in zeitlicher Hinsicht sind verschiedene Möglichkeiten denkbar. Die Expertenkommission hat in ihrem Gutachten vorgeschlagen, die Neuabschlüsse der letzten zwei Jahre mit 50 % in die Berechnung einzustellen, im Übrigen aber die anderen Mieten ohne irgendeine zeitliche Begrenzung zu berücksichtigen (TZ 5508). Die Expertenkommission verspricht sich davon eine stärkere Anbindung der ortsüblichen Vergleichsmiete an Veränderungen des Wohnungsmarktes.
6. Durch Einfügung der Worte „innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren zuletzt“ wird klargestellt, dass nur die jeweils letzte Mieterhöhung im Referenzzeitraum maßgeblich ist. Nach dem geltenden Gesetzestext könnten alle, auch inzwischen überholte Mietänderungen der letzten vier Jahren berücksichtigt werden.

III. § 561 Absatz 3 enthält keine Regelungen zur Kappungsgrenze. Auf diese Weise soll dem verbreiteten Irrglauben begegnet werden, die Miete dürfe innerhalb von drei Jahren um 30 Prozent ansteigen. Die Kappungsgrenze wurde erst im Jahr 1982 durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen zusammen mit der zeitlichen Begrenzung bei der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt. Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes waren alle Mieter bei der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt worden, dafür hat es keine Kappungsgrenze gegeben.

Eine Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 20 % wäre rechts- und wirtschaftspolitisch verfehlt und darüber hinaus verfassungsrechtlich bedenklich.

Die Kappungsgrenze wird dann relevant, wenn sich die Miete um mehr als den zulässigen Anhebungssatz von der ortsüblichen Miete entfernt hat. Zu niedrig bemessene Kappungsgrenzen führen indessen zu einer längerfristigen Abkopplung der Vertragsmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die gesetzliche Begrenzung der innerhalb von drei Jahren maximal zulässigen Mietanhebung ist auch aus sozialpolitischen Gründen nicht notwendig. Die damit verbundene, zeitweise Abkopplung der Miete von der Entwicklung am Markt widerspricht marktwirtschaftlichen Grundsätzen. Der Vermieter wird zugleich zu einer befristeten Subventionierung der Nutzung der Wohnung durch den Mieter verpflichtet, solange der Vermieter von diesem nicht die am Markt erzielbare Miete verlangen kann.

Eine zu niedrige Kappungsgrenze ist zudem verfassungsrechtlich bedenklich. Sie wäre mit dem aus Artikel 14 Abs. 1 GG folgenden Gebot unvereinbar, nach dem auch das für den Mietwohnungsbau verwendete private Kapital nicht von einer privatnützigen Verwendung nach den Verhältnissen am Markt ausgeschlossen werden darf.

Die Expertenkommission hat zu Recht vorgeschlagen (TZ 5509), die Kappungsgrenze aufzuheben, da sie durch ihre mietdämpfende Wirkung marktwidrig sei.

Empirische Untersuchungen für den Zeitraum von 1992 bis 1996, bezogen auf die damals gesplante Kappungsgrenze von zwanzig und dreißig Prozent, belegen, dass von der Kappungsgrenze bei der Mehrzahl der Mietänderungen keinerlei begrenzende Wirkungen ausgehen (vgl. Gutachten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik IfS zu den „Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietentwicklung und Wohnungsversorgung“, Berlin 1996, S. 210). Eine Rolle spielt danach die Kappungsgrenze in erster Linie bei ehemaligen Sozialwohnungen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass es auch bei einer Streichung der Kappungsgrenze nur in einer vergleichsweise geringen Anzahl von Fällen zu Auswirkungen auf den Mieterhöhungsspielraum bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kommen wird. Dann kann aber durch eine Aufhebung der Kappungsgrenze in weit mehr Fällen eine unnötige Kontrolle und Überregulierung beendet werden.

IV. Am Schluss der Vorschrift (Absatz 3) folgt die Anrechnung der Drittmittel (§ 2 Abs. 1 Satz 2 MHG).

Zu § 561a (Form und Begründung der Mieterhöhung)

I. Absatz 1 formuliert die Schriftform der Mieterhöhungserklärung und die Begründungspflicht des Vermieters etwas knapper als im geltenden Recht (§ 2 Abs. 2 MHG).

II. Absatz 2 bringt zunächst einen möglichst übersichtlich gefassten Katalog der zulässigen Begründungsmittel, ohne dass an dieser Stelle schon Einzelheiten zu den verschiedenen Begründungsmitteln geregelt würden. Sie folgen an späterer Stelle (Absatz 3; §§ 561c, 561d); durch die Angabe der Paragraphenzahl ist die Verweisung auf weiter hinten folgende Regelungen leicht verständlich. Geringe Veränderungen gibt es lediglich zum Sachverständigen Gutachten und zu den Vergleichswohnungen. Abweichend von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe soll es beim geltenden Rechtszustand bleiben, wonach der Vermieter die Mieterhöhung auch mit Wohnungen aus dem eigenen Bestand begründen kann. Insbesondere in den neuen Bundesländern würde nämlich ohne diese Möglichkeit aufgrund der Dominanz der kommunalen Wohnungsunternehmen für diese die Möglichkeit der Begründung der Mieterhöhung mittels einer Vergleichswohnung ausgeschlossen werden.

Die Reihenfolge ist entsprechend der Aussagekraft der Begründungsmittel gewählt. Das Wort „insbesondere“ aus § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG ist beibehalten; nach der Gestaltung der Vorschrift kommen andere, im Gesetz nicht genannte Begründungsmittel dann in Betracht, wenn sie von vergleichbarem Gewicht sind. Dies ist z. B. der Fall bei gerichtlichen Urteilen oder Vergleichen sowie auch bei Sachverständigen Gutachten über Mieten für vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde, ferner für Mietgutachten und Auskünfte der Gemeinden oder von wohnungswirtschaftlichen Instituten oder eines Gutachterausschusses im Sinne der §§ 192 ff. BauGB.

III. Eine Regelung über den Vorrang eines qualifizierten Mietspiegels oder einer Auskunft aus einer qualifizierten Mietdatenbank enthält der Entwurf – abweichend vom Votum der Bund-Länder-Arbeitsgruppe – nicht.

Ein derartiger Vorrang stünde dem Ziel der Vereinfachung des Mietrechts entgegen. Hat sich ein Mietspiegel oder eine Mietdatenbank durchgesetzt, wird der Vermieter auch ohne gesetzlichen Zwang seine Mieterhöhungserklärungen mit diesem Instrument begründen. Er erreicht damit eine höhere Akzeptanz beim Mieter.

IV. Absatz 3 enthält inhaltlich die Regelungen des § 2 Abs. 1 Satz 2 und des § 2 Abs. 6 MHG, die systematisch als Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung an einer Stelle zusammengefasst werden. Durch die Regelung wird klargestellt, dass es auf den Zeitpunkt ankommt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt.

Zu § 561b (Zustimmung zur Mieterhöhung)

I. Die Vorschrift regelt die Rechtsfolgen bei Zustimmung zur Mieterhöhung und die Regelungen über den Mieterhöhungsprozess. Sie übernimmt damit den wesentlichen Inhalt von § 2 Abs. 3 und 4 MHG.

An erster Stelle wird nicht der Fall der fehlenden Zustimmung und der Klage geregelt, sondern der normale und häufigste Fall, dass der Mieter zustimmt.

II. In Absatz 2 wird der Fall der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung geregelt. Dem Mieter steht nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens eine zweimonatige Überlegungsfrist zu. Erst daran schließt sich eine nach bisher geltendem Recht (§ 2 Abs. 3 Satz 1 MHG) zweimonatige Klagefrist für den Vermieter an.

Diese Zweimonatsfrist lässt dem Vermieter nur wenig Zeit, seine Klage vorzubereiten. Sie reicht in der Regel nicht für weitere vorgerichtliche Verhandlungen aus. Für den Mieter besteht dagegen das Interesse, Rechtssicherheit zu haben, ob er wegen der Mieterhöhung noch in Anspruch genommen wird oder nicht. Insbesondere wegen der auflaufenden Mietrückstände darf die Schwebezeit nicht zu lang sein. Die Expertenkommission Wohnungspolitik (TZ 5519) hatte eine Verlängerung auf sechs Monate vorgesehen.

Mit einer leichten Verlängerung auf vier Monate wird dem Vermieter mehr Zeit für eine außergerichtliche Einigung gegeben. Andererseits wird das Interesse des Mieters, Rechtssicherheit und wirtschaftliche Planungssicherheit zu erhalten, nicht übermäßig verletzt.

Darüber hinaus verbleibt dem Vermieter und dem Mieter die Möglichkeit über privatvertragliche Vereinbarung die Frist zu verlängern.

Weiterhin wurde die Vorschrift leichter verständlich gefasst und die Klagefrist klar als Ausschlussfrist geregelt.

III. Absatz 3 formuliert die Abhilfemöglichkeiten des Vermieters im Mieterhöhungsprozess ausführlicher und flexibler als bisher:

1. Ein nicht den Anforderungen des § 560 a entsprechendes Erhöhungsverlangen soll nicht definitiv unwirksam bleiben. Der Vermieter soll es vielmehr – auch noch im Rechtsstreit – nachholen können (so schon jetzt § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG).

Daneben soll es dem Vermieter aber auch gestattet sein, einzelne Mängel des Erhöhungsverlangens im Vorfeld oder während des Rechtsstreits zu beheben (z. B. eine fehlende Unterschrift oder Genehmigung eines Mitvermieters oder das nicht beigefügte Gutachten eines Sachverständigen nachzureichen). Mit dieser Regelung sollen dem Vermieter mehr Möglichkeiten eingeräumt werden, aufgrund von Hinweisen eines Rechtsberaters oder des Richters im Mieterhöhungsprozess ein Mieterhöhungsverlangen nachzubessern. Damit sollen mehr Möglichkeiten geschaffen werden, Mieterhöhungsprozesse, die zur Zeit mit der Abweisung der Klage wegen Unzulässigkeit des fehlerhaften Mieterhöhungsverlangens enden und sodann mit einem fehlerfreien Mieterhöhungsverlangen und anschließender Zustimmungsklage erneut begonnen werden müssen, in einem Zug durchzuführen.

Diese Regelung wird flankiert von einer Ergänzung der ZPO um eine besondere Regelung über die Kosten bei Mieterhöhungsverfahren (Artikel 4 Nr. 2c des Entwurfs).

2. Dem Mieter sollen dieselben Fristen wie bei einem ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangen zugute kommen.

Zu § 561c (Mietspiegel)

I. Die Regelungen über Mietspiegel wurden sämtlich in einem Paragraphen zusammengefasst. Die Absätze 1 bis 4 enthalten die Regelungen, die für alle Mietspiegel gelten. Absatz 5 enthält eine neue Vorschrift über die Vermutungswirkung von Mietspiegeln, die durch die Art ihres Zustandkommens eine besondere Gewähr für die Richtigkeit der ausgewiesenen Werte bieten.

II. Absatz 1 enthält die Definition des Mietspiegels. Sie orientiert sich an der bisherigen Regelung des § 2 Abs. 2 Satz 2, 1. Halbsatz MHG. Damit wird deutlich, dass ein Mietspiegel nicht von einer Interessengruppe allein erstellt werden darf, sondern dass die Vertreter von Mietern und Vermietern zusammenwirken müssen.

Allein kann grundsätzlich nur die Gemeinde den (einfachen) Mietspiegel erstellen, auch durch Beauftragung eines Dritten, z. B. eines Forschungsinstituts. Eine Übersicht über die ortsüblichen Mieten besitzt die für ihre Verwendbarkeit erforderliche Neutralität nach dem Gesetz ansonsten nur, wenn der Mietspiegel gemeinsam durch örtliche Vereinigungen der Vermieter und der Mieter erstellt wurde. Nicht erforderlich ist dabei die Zustimmung aller örtlichen Interessenvertreter der Vermieter und Mieter (Rechtsentscheid des OLG Hamm vom 11. Oktober 1990, RES Band VIII, § 2 MHG Nr. 66).

In Betracht kommt auch, dass der Mietspiegel durch eine der beiden genannten Vereinigungen der Mieter und Vermieter erstellt und durch die andere anerkannt wird. Hier muss keine völlige Übereinstimmung beider Seiten vorliegen, vielmehr kann auch ein Anerkenntnis nur einzelner Teile des Mietspiegels genügen („soweit ...“).

III. Nach Absatz 2 sollen Mietspiegel außer – wie bisher – für das Gebiet einer Gemeinde auch für einen oder mehrere Teile einer Gemeinde erstellt werden können, ebenso für mehrere Gemeinden gemeinsam, auch für eine oder mehrere Gemeinden zusammen mit Teilen anderer Gemeinden. Nach geltendem Recht sind diese weiteren Möglichkeiten zwar nicht ausgeschlossen, aber rechtlichen Zweifeln und damit der Gefahr der Unwirksamkeit solcher Mietspiegel ausgesetzt.

Eine solche flexible Gebietskulisse für Mietspiegel kann erheblich dazu beitragen, die Aufstellung von Mietspiegeln zu erleichtern, indem etwa Gemeinden oder Gemeindeteile, die stark im Einzugsgebiet einer größeren Gemeinde liegen und daher mit dieser zusammen einen einheitlichen Wohnungsmarkt bilden, in einen gemeinsamen Mietspiegel einbezogen werden. Vor allem bei Gemeinden mit einer heterogenen Struktur (z. B. durch einen stark landwirtschaftlich geprägten Ortsteil) kann es sinnvoll und kostengünstiger sein, einzelne Gemeindeteile aus dem Anwendungsbereich eines Mietspiegels auszuklammern.

Mit dieser Variationsbreite lässt sich das Ziel der Expertenkommission Wohnungspolitik (TZ 5506), Mietspiegel für Wohnungsmärkte zu erstellen, umsetzen.

An der Zuständigkeit für die Erstellung von Mietspiegeln (nur Gemeinden und Interessenvertretungen der Vermieter und der Mieter) ändert sich durch diese Variationsbreite beim räumlichen Anwendungsbereich von Mietspiegeln

nichts. Es kann den Mietspiegelerstellern überlassen bleiben, ob sie Mietspiegel für eine oder mehrere Gemeinden oder Gemeindeteile – in welcher Kombination auch immer – erstellen und wie sie dabei die Gegebenheiten des Wohnungsmarkts und die Kosten der Erstellung der Mietspiegel berücksichtigen wollen.

Die bisherige Diskrepanz zwischen § 2 Abs. 2 und Abs. 5 MHG wird dadurch aufgelöst, dass § 2 Abs. 5 Satz 2 gestrichen wird. Der Aufstellung von Mietspiegeln ist also der in § 561 umschriebene Vergleichsmietenbegriff zu Grunde zu legen.

Im Übrigen soll es den Erstellern der Mietspiegel überlassen bleiben, zu entscheiden, welche Wohnraummieten als „ortsübliche Entgelte“ bei der Mietspiegelerstellung in der konkreten Gemeinde zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch für den sachlichen Anwendungsbereich der Mietspiegel, z. B. für etwaige Ausnahmen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

IV. Absatz 3 enthält die Regelungen über die Fortschreibung und Neuerstellung der Mietspiegel. Eine Fortschreibung soll abweichend vom Entwurf der Bund-Länder-Arbeitsgruppe nur anhand des Mietenindex zulässig sein. Damit nicht in einem ländlich geprägten Raum die Mietentwicklung in einer Großstadt herangezogen wird, muss es sich um den Mietenindex eines vergleichbaren Gebietes handeln. In jedem Fall ist aber eine Bezugnahme auf einen bundesweiten Index zulässig. Auf die daneben zulässige Stichprobenziehung wird im Text hingewiesen.

Damit wird eine kostengünstige, wenn auch pauschale Fortschreibungsmöglichkeit eröffnet. Deshalb sollen Mietspiegel nach vier Jahren neu erstellt werden. In Anbetracht der Wirkungen im Prozess müssen zu alte Mietspiegel durch eine handhabbare Begrenzung als Beweismittel ausgeschieden werden.

V. Absatz 4 übernimmt nur teilweise die Regelungen des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 5 MHG, die im Interesse der Stärkung der Mietspiegel trotz ihres geringen Regelungsgehalts teilweise beibehalten werden sollen.

1. Die Einführung einer Mietspiegelpflicht wird abgelehnt. Die Expertenkommission Wohnungspolitik hat sich zwar in ihrem Gutachten (TZ 5516) für eine Mietspiegelpflicht für Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern ausgesprochen, doch können ihre Gründe nicht überzeugen:

- Auf die Gemeinden kämen Kosten bis zu 1 Mio. DM für jede Neuerstellung eines Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu. Angesichts der sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen der Gemeinden und deren Haushaltslage ist es nicht zu vertreten, eine solche Aufgabe den Gemeinden durch Bundesgesetz aufzuerlegen.
- Gemeinden über 100 000 Einwohner verfügen zu einem hohen Prozentsatz bereits über Mietspiegel. Es kann nicht auf die Stadtgröße als Kriterium abgestellt werden, da Umlandgemeinden häufig dieselbe Mietstruktur wie die Großstadt haben. Übereinstimmend mit der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ soll daher die Verbreitung von Mietspie-

geln dadurch gefördert werden, dass die Funktion der Mietspiegel in anderer Weise gestärkt wird.

- Darüber hinaus ist es Ziel des Gesetzentwurfes grundsätzlich denjenigen Mietspiegeln einen Vorrang einzuräumen, an denen nur Interessenvertreter von Mietern und Vermietern mitgewirkt haben. Grundsätzlich sollten sich die Gemeinden beziehungsweise die öffentliche Hand aus der Erstellung von Mietspiegeln zurückziehen und privaten Vereinigungen den Vorrang geben.
2. Neu ist Absatz 4 Satz 1, der die Dokumentation der Mietspiegelerstellung und -fortschreibung als Sollvorschrift regelt. Dies wird von vielen Gemeinden, die Mietspiegel erstellen, jetzt schon so gehandhabt. Damit soll zur Kenntnis der betroffenen Mieter und Vermieter dokumentiert werden, dass die gesetzlichen Vorgaben für die Mietspiegelerstellung und -fortschreibung eingehalten worden sind.

In § 2 Abs. 5 Satz 5 MHG wird der Ausdruck „öffentlich bekannt gemacht“ durch „veröffentlicht“ ersetzt. In Anbetracht dessen, dass dem Mietspiegel mehr rechtliche Wirkungen beigelegt werden, könnte die Verwendung des Ausdrucks „öffentliche Bekanntmachung“ zu der Annahme verführen, Mietspiegel hätten Rechtsnormcharakter. Um diesem Missverständnis vorzubeugen, wurde der untechnische Ausdruck „veröffentlicht“ gewählt, der verschiedene Arten der Publikationen, z. B. auch durch entgeltliche Abgabe durch Dienststellen, Verbandsgeschäftsstellen oder durch Private abdeckt. Auch eine „Veröffentlichung“ im Internet ist somit möglich, die für Mieter aber auch private Vermieter den Zugang zu den für sie notwendigen Informationen erheblich erleichtern würde.

VI. Eine Ermächtigung zum Erlass einer Verordnung über Inhalt und Verfahren zur Aufstellung von Mietspiegeln enthält das Gesetz – im Gegensatz zum Votum der Bund-Länder-Arbeitsgruppe, das sogar eine Verpflichtung der Bundesregierung zum Erlaß einer solchen Verordnung vorsah – nicht.

Die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ reichen aus, um eine einheitliche Struktur der Mietspiegel und ein geordnetes, korrektes und weitgehend einheitliches Erstellungsverfahren zu erreichen. Die Akzeptanz bei den Gerichten ist schon mit den bisherigen Hinweisen gefördert worden. Erst wenn die anstehenden Probleme nicht mehr durch Hinweise ohne Rechtsnormcharakter gelöst werden können, darf an den Erlass einer Rechtsnorm gedacht werden, an der der Bundestag beteiligt werden müsste (JoJo-Verordnung).

Hinsichtlich der anzuwendenden wissenschaftlichen Methode muss das Gesetz offen sein (Tabellen- oder Regressionsmethode oder Mischformen).

VII. Neu ist auch Absatz 5. Dieser enthält eine Sonderregelung für Mietspiegel, die entweder durch die Art ihrer Erstellung („nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“) oder durch die Beteiligung der zuständigen Gemeinde zusammen mit den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter oder allein durch eine Vereinbarung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern eine höhere Ge-

währ für die Richtigkeit seiner Werte bieten. Derartigen Mietspiegeln wird im Mieterhöhungsprozess die Vermutung zugesprochen, dass die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

1. Ein solcher Mietspiegel kann zum einen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Dem Mietspiegel muss hierbei eine repräsentative Datenerhebung unter Beachtung der Anforderungen der statistischen Wissenschaft zu Grunde liegen. Auf der Grundlage dieser Daten muß der Mietspiegel nach anerkannten statistischen Regeln entwickelt worden sein. Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze macht einen Mietspiegel im Ergebnis nachvollziehbar, wobei die wissenschaftliche Methode sich immer wieder in der wissenschaftlichen Diskussion bewähren muss und dabei weiterentwickelt wird. Auch insoweit trifft das Gesetz keine Entscheidung zugunsten einer bestimmten, in der Wissenschaft vertretenen Methode. Sowohl Tabellenmietspiegel als auch nach der Regressionsmethode erstellte Mietspiegel können die verlangten wissenschaftlichen Anforderungen erfüllen.

2. Eine andere Möglichkeit für die Erstellung eines Mietspiegels mit Vermutungswirkung soll darin bestehen, dass er im einverständlichen Zusammenwirken zwischen der Gemeinde und Verbänden der Mieter und der Vermieter erstellt wird. Auch eine Erstellung nur durch die Verbände von Mietern und Vermietern ist ausreichend. Solche Mietspiegel sollen die gleiche rechtliche Wirkung haben wie die Mietspiegel, die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen. Sie können ihre Verlässlichkeit zwar nicht durchgängig auf eine wissenschaftlich erhärtete Methode gründen. Dennoch dürften sie im konkreten Einzelfall die jeweiligen Marktverhältnisse zutreffend darstellen. Wenn etwa Verbände unter Beteiligung der Kommune auf der Basis ihrer vorhandenen Datenbestände einen Mietspiegel schaffen, so mögen zwar die Datenbestände nach ihrem Zustandekommen unter Anwendung wissenschaftlich anerkannter Methoden kritisiert werden können. Dennoch können sie im konkreten Einzelfall die jeweiligen Marktverhältnisse zutreffend darstellen. Wenn etwa Verbände auf der Basis ihrer vorhandenen Datenbestände einen Mietspiegel schaffen, so mögen zwar die Datenbestände nach ihrem Zustandekommen unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nicht vollständig als repräsentativ angesehen werden, und die Auswertung mag einer kritisch-wissenschaftlichen Nachprüfung nicht in jeder Hinsicht standhalten. Das alltägliche Erfahrungswissen der beteiligten Verbandsvertreter beider Seiten kann aber doch die verlässliche Einschätzung erlauben, dass die Mietspiegelwerte der Realität entsprechen.

Schon das Zusammenwirken von Verbänden mit entgegengesetzter Interessenrichtung spricht für die Richtigkeit eines einvernehmlich erzielten Ergebnisses.

Ausschlaggebend ist der Gedanke, dass das einvernehmliche Zusammenwirken mehrerer Interessenvertretungen in einem geordneten, nach Absatz 4 Satz 2 in wesentlichen Punkten dokumentierten Verfahren, eine hohe befriedende Wirkung erzeugen kann. Folgerichtig ist es, auch einen solchen Mietspiegel, der stark auf Befriedung

und auf die Vermeidung von Streit angelegt ist, im Prozess ein stärkeres Gewicht zu geben.

Das einverständliche Zusammenwirken zwischen der Gemeinde sowie Verbänden der Mieter und Vermieter schließt im übrigen die Beachtung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze nicht aus. Soweit anerkannte wissenschaftliche Grundsätze nicht in jeder Hinsicht beachtet sind, kann ein solcher Mangel dadurch ausgeglichen werden, dass der Mietspiegel von der Gemeinde und den Verbänden als gemeinsam erstellt übernommen oder anerkannt wird.

3. Ein weiteres Kriterium der Richtigkeitsgewähr ist die zeitliche Aktualität des Mietspiegels. Dies setzt voraus, dass er nach spätestens zwei Jahren fortgeschrieben wird, sei es durch die vereinfachte Fortschreibung mittels eines Index für Wohnraummieten, sei es durch eine Erhebung geringeren Umfangs. Weiter ist vorausgesetzt, dass der Mietspiegel spätestens nach vier Jahren seit Erstellung neu erstellt wird. Für die Neuerstellung gelten dieselben Anforderungen wie für die erste Erstellung des Mietspiegels. Werden diese Anforderungen nicht erfüllt, wird der Mietspiegel nicht unwirksam. Er taugt dann immer noch zu der Begründung von Mieterhöhungsverlangen, hat jedoch keine Vermutungswirkung mehr.
4. Dem Mietspiegel nach Absatz 5 soll eine gesetzliche Vermutungswirkung zukommen. Der Beweis des Gegenteils bleibt beiden Prozessparteien erhalten (§ 292 Satz 1 ZPO). Die bloße Erschütterung der gesetzlichen Vermutung durch den Beweis ihrer möglichen Unrichtigkeit genügt ebensowenig, wie eine Wahrscheinlichkeit der Unrichtigkeit der Vermutung.

Die Vermutung geht bei einem qualifizierten Mietspiegel dahin, dass die darin enthaltenen Entgelte die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für die im Mietspiegel aufgeführten Arten von Wohnräumen wiedergeben.

Zu § 561d (Mietdatenbank)

I. § 561d Entwurf ist neu. Darin wird die Institution Mietdatenbank, die es bislang nur in der Erscheinungsform des „Vereins zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten e.V. (MEA)“ in Hannover gibt, umschrieben.

Im Unterschied zu Mietspiegeln handelt es sich bei Mietdatenbanken nicht um Momentaufnahmen der ortsüblichen Mieten. Vielmehr ändern sich der zur Ermittlung der ortsüblichen Mieten eingegebene Datenbestand und damit auch die ortsüblichen Mieten selbst laufend, und zwar auch dann, wenn die Veränderungen nicht täglich vorgenommen werden, jedoch in kürzeren Abständen, z. B. bis zu wenigen Monaten.

Die Definition orientiert sich in erster Linie am Zweck der Datenbank, ortsübliche Vergleichsmieten zu ermitteln. Dies schließt Datensammlungen aus, die nur Neu- und Wiedervermietungsdaten enthalten.

Dieser Zweck der Mietdatenbank bestimmt auch den hauptsächlichen Inhalt ihrer Tätigkeit: Das Sammeln, Sichten und Auswerten von Mietvereinbarungen und Mietänderungen, aus denen Erkenntnisse über ortsübliche Vergleichsmieten gewonnen werden können, sowie die Erteilung von Aus-

künften, die es ermöglichen, ortsübliche Vergleichsmieten für einzelne Wohnungen zu ermitteln.

II. Mit den Fortschritten der elektronischen Datenverarbeitung kann sich die Mietdatenbank als zukunftsweisendes Modell entwickeln, mit dem die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt weiter verbessert werden kann:

1. In ihrer Aktualität sind Mietdatenbanken Mietspiegeln deutlich überlegen. Bei diesen vergeht zwischen der Datenerhebung und der Veröffentlichung meist ein halbes bis ein ganzes Jahr; hinzu kommt ein weiterer Zeitraum bis zu zwei Jahren bis zur Fortschreibung oder Neuerstellung.
2. Auch in der Finanzierbarkeit werden Mietdatenbanken den Mietspiegeln überlegen sein. Die Erteilung von Auskünften aus Mietdatenbanken kann von der Zahlung eines kostendeckenden Entgelts abhängig gemacht werden. Gemessen am Vorteil einer unkomplizierten, wenig streitanfälligen Mieterhöhung und im Vergleich zu den Kosten eines Sachverständigengutachtens erschienen ein hier in Betracht kommendes Entgelt, ohne weiteres akzeptabel.
3. Für die Zukunft ist der Gesetzgeber verpflichtet, nach Sammlung weiterer Erfahrungen zu prüfen, ob mit Mietdatenbanken umfangreichere Rechtsfolgen einhergehen sollen.

Zu § 562 (Mieterhöhung bei baulichen Maßnahmen)

I. § 562 Entwurf übernimmt die hauptsächlichen Vorschriften des § 3 Abs. 1 MHG, der wegen seiner Länge in mehrere Paragraphen aufgegliedert wird.

Absatz 1 entspricht dabei dem § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG. Die Definition „Modernisierung“ ist beibehalten worden, da sie zwar im Gesetz sonst nirgends verwendet, aber in wohnungsrechtlichen Vorschriften verwendet wird.

Sowohl in § 558a (Duldungspflicht bei Modernisierung) als auch in § 562 wird auf Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung aller Arten von Energie Bezug genommen. Die Formulierung des Absatzes 1a. E. „... kann ... erhöhen.“ verdeutlicht, dass es keiner Klage auf Zustimmung bedarf, sondern die (berechtigte) Erklärung des Vermieters zur Rechtsgestaltung ausreicht. Absatz 2 entspricht, geringfügig gekürzt, dem § 3 Abs. 1 Satz 2 MHG.

II. Alternativen:

1. Von der Möglichkeit, § 3 MHG ganz zu streichen und die Mieterhöhungen nach Modernisierung ganz im Erhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 561 bis 561d = § 2 MHG) aufgehen zu lassen (Expertenkommission TZ 5527), wurde Abstand genommen. Mit der Expertenkommission (TZ 5528) wird die Auffassung vertreten, dass eine solche Lösung vor allem in den neuen Ländern, wo der Nachholbedarf an Modernisierung leider noch immer groß ist, behindern würde.
2. Nach einem Rechtsentscheid des OLG Hamm (NJW 1983, 2331 = RES Band III § 3 MHG Nr. 7) können Erschließungsbeiträge vom Vermieter nicht nach § 3 MHG als Kosten „anderer baulicher Änderungen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat“ auf die Mieter umgelegt werden. In der Begründung ist letztlich aus-

schlaggebend gewesen, dass der Vermieter nicht „Bauherr“ dieser Maßnahmen gewesen ist.

Es wurde erwogen, durch eine gesetzliche Klarstellung auch derartige Erschließungsbeiträge umlagefähig zu machen. Wegen der erheblichen Belastung für die Mieter, der häufig keine Gebrauchswerterhöhung der Wohnung, sondern nur eine Werterhöhung des Hausgrundstücks des Vermieters gegenübersteht, wird jedoch davon abgesehen.

III. Eine Absenkung des Prozentsatzes der auf die Wohnung entfallenen Kosten um den die jährliche Miete erhöht werden kann, wird abgelehnt, es verbleibt bei der Festsetzung auf elf Prozent. Eine Absenkung, etwa auf neun Prozent wäre das falsche Signal für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in den neuen Bundesländern. Eine Absenkung wäre zudem äußerst vermietetfeindlich. Zum einen verschlechtern sich gegenwärtig die Finanzierungsbedingungen erheblich (steigende Zinsen), zum anderen sollen Hauseigentümer in den nächsten Jahren gesetzlich zu erheblichen – im Grundsatz zu begrüßenden – umweltschonenden Baumaßnahmen verpflichtet werden.

Zu § 562a (Anrechnung von Drittmitteln)

Die Vorschrift übernimmt die Regelungen des § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG, Zuschüsse oder Darlehen betreffend, die der Vermieter für die Modernisierung von anderer Seite erhält. Diese Regelungen sollen trotz ihres speziellen Gehalts ins BGB übernommen werden, da sie unmittelbar die zivilrechtlichen Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter betreffen.

1. Die Regelung wird zur Verbesserung der Übersicht in 4 Absätze aufgeteilt.
2. An erster Stelle stehen diejenigen Zuschüsse, die unmittelbar die Kosten des Vermieters senken. Diese Zuschüsse sind im Ablauf der Mieterhöhungsberechnung als Erste von den Kosten abzusetzen und sollten daher, anders als in § 3 Abs. 1 Satz 6 MHG, an erster Stelle genannt werden.
3. In Absatz 2 folgen sodann die Verbilligungsmöglichkeiten, die sich nicht auf die Kosten für die bauliche Maßnahme, sondern auf die Berechnung des Erhöhungsbetrages beziehen. Sie sind bei der Berechnung der Mieterhöhung erst an späterer Stelle zu berücksichtigen und daher erst nach den Verbilligungen nach Absatz 1 aufzuführen. Es handelt sich hierbei zum einen um die Kostensenkung durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, zum anderen um Aufwendungshilfen in Form von Zuschüssen oder Darlehen zur Verringerung der Zins- oder Tilgungsbelastung (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 3 MHG).
4. Im vorletzten Absatz folgen abrundende Konkretisierungen bestimmter Fälle von Drittmitteln entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 4 und 7 MHG. Der zweite Satz stellt dabei klar, dass z. B. Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als Mittel aus öffentlichen Haushalten gelten.
5. Absatz 4 übernimmt den bisherigen Absatz 1 Satz 5 MHG. Die Regelung bezieht sich nach ihrem Inhalt auf die Absätze 1 und 2.

Zu § 562b (Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

Die Vorschrift regelt entsprechend § 3 Abs. 3 und 4 MHG die Einzelheiten des Mieterhöhungsverfahrens mit folgender Änderung:

In Absatz 2 Satz 1 wurde die Frist für das Wirksamwerden der Mieterhöhung um einen Monat verlängert, um im Mieterhöhungsrecht zu einheitlichen Fristen des Wirksamwerdens zu kommen.

Ansonsten wurde die Vorschrift gegenüber dem geltenden § 3 Abs. 3 und 4 MHG sprachlich vereinfacht.

Zu § 563 (Veränderung von Betriebskosten)

I. Die Vorschrift entspricht § 4 Abs. 2 bis 4 MHG. Dessen Absatz 1 erscheint als allgemeine Regelung bereits in § 559.

II. In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, in welchen Fällen § 4 Abs. 2 MHG Anwendung findet. Das OLG Karlsruhe und das OLG Zweibrücken (RES Band I, § 4 MHG Nr. 1 und § 1 MHG Nr. 1) halten eine Erhöhung bei Vereinbarung einer Pauschalmiete grundsätzlich für ausgeschlossen, da hierbei im Zweifel das Recht des Vermieters zur Erhöhung der Betriebskosten nach § 1 Satz 3 MHG ausgeschlossen ist. Offen lässt das OLG Zweibrücken (a. a. O.) dies ausdrücklich für die Vereinbarung einer Nebenkostenpauschale. Aber auch nach Erlass dieser Rechtsentscheide bestehen weiterhin Unklarheiten (vgl. AG Neukölln, MM 1992, Seite 103; LG Berlin, MM 1992, Seite 65; OLG Karlsruhe, RES IX, § 541 ZPO Nr. 13 m. w. N.; AG Tempelhof-Kreuzberg, MM 1994, Seite 141; AG Köln, ZMR 1994, Seite 23; LG Kiel, WuM 1995, Seite 546; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 4 MHG Rn. 10 m. w. N.).

Aus diesem Grunde sollen Erhöhungen der Betriebskosten nach § 563 zugelassen werden, wenn die Parteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart haben. Bei Vereinbarung einer Brutto- oder Teilinklusive miete muss der Vermieter dagegen nach der dem § 2 MHG entsprechenden Regelung des § 561 vorgehen.

III. In Absatz 2 wurde die Regelung des § 4 Abs. 3 MHG über die Fälligkeit der Erhöhung vereinfacht. Absatz 3 übernimmt, auf Betriebskostenpauschalen abgewandelt, den § 4 Abs. 4 MHG.

Zu § 564 (Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung)

I. Die Vorschrift vereinfacht das in § 9 Abs. 1 MHG enthaltene Kündigungsrecht des Mieters. Die unterschiedlichen Fristen, die dem Mieter für die Abgabe seiner Kündigungserklärung gelassen werden, und die unterschiedlichen Termine werden vereinheitlicht.

1. Bei der Vereinheitlichung ist dem Mieter eine mindestens zweimonatige Überlegungsfrist zuzugestehen. Dies entspricht bei Mieterhöhungen im Vergleichsmietensystem dem geltenden Recht (§ 9 Abs. 1 Satz 1 MHG). Bei Mieterhöhungen nach Modernisierung beträgt nach geltendem Recht die Überlegungsfrist des Mieters höchstens zwei Monate plus drei Werktagen (§ 3 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Satz 2 MHG). Sie wird auf mindestens zwei, höchstens drei Monate festgelegt.

2. Eine unnötige Komplizierung stellt es dar, wenn § 9 Abs. 1 MHG die Überlegungsfrist des Mieters bei Erhöhungen nach § 2 mit Ablauf eines Monats, bei Erhöhungen nach §§ 3, 5 bis 7 MHG dagegen am dritten Werktag eines Kalendermonats enden lässt. Daher soll die Überlegungsfrist wie in § 9 Abs. 1 Satz 1 MHG für alle Fälle mit dem Ablauf eines Kalendermonats enden. Dies ermöglicht es, die bisher auf zwei Sätze verteilte Kündigungsregelung in einem Satz zusammenzufassen.
3. Die Kündigungsfrist soll ebenfalls einheitlich zwei Monate betragen. Für Mieterhöhungen im Vergleichmietensystem entspricht dies dem § 9 Abs. 1 Satz 1 MHG. Bei Mieterhöhungen nach Modernisierung wird dagegen die Kündigungsfrist, die nach § 9 Abs. 1 Satz 2 MHG drei Monate minus drei Werktage beträgt, auf zwei volle Monate verkürzt. Dies erscheint im Hinblick darauf angemessen, dass die durchschnittliche Überlegungsfrist des Mieters verlängert wird (vorstehend unter 1.). Im Ergebnis beträgt somit wie im geltenden Recht der Abstand zwischen dem Zugang der Mieterhöhungserklärung und dem Termin, zu dem das Mietverhältnis durch die Kündigung des Mieters beendet werden darf, mindestens vier bis höchstens fünf Monate.
4. Was das Ende der Kündigungsfrist betrifft, soll es im Übrigen bei der Regelung des geltenden Rechts bleiben. Danach endet die Kündigungsfrist zwei Monate ab Ende der Frist, bis zu der die Kündigung erklärt werden kann, also nicht ab Kündigungserklärung (MünchKomm/ Voelskow, 3. Aufl., § 9 MHG Rn. 7 und 8 m. w. N.).

II. Der bisherige § 9 Abs. 2 MHG gehört inhaltlich in die Regelung über die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs und ist dort eingestellt worden (§ 571 Abs. 3 Nr. 3).

Zu § 565 (Eintritt von Haushaltsangehörigen beim Tod des Mieters)

I. Die Vorschriften über die Rechtsfolgen für das Mietverhältnis im Falle des Todes des Mieters sollen im Zuge der Mietrechtsvereinfachung für die Beteiligten verständlicher gefasst sowie den gewandelten sozialen Verhältnissen und der Entwicklung der Rechtsprechung angepasst werden. Gerade im Falle des Todes des Mieters ist ein differenzierter Interessenausgleich zwischen den Interessen des Vermieters auf der einen Seite, denen des Ehegatten und anderer Familienangehöriger, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, sowie anderer Personen, die mit dem Mieter zusammengelebt haben, auf der anderen Seite, und schließlich den Interessen der mit den Vorgenannten nicht notwendigerweise identischen Erben, erforderlich.

1. Für den Vermieter ist in erster Linie von Interesse, in welcher Weise der Mietvertrag zukünftig weitergeführt wird. Er hatte sich ursprünglich für ein Vertragsverhältnis mit einer bestimmten Person entschieden. Für ihn ist es von vorrangigem Interesse, dass insbesondere die Zahlung der Miete auch künftig gesichert ist und die Wohnung nicht übermäßig abgenutzt wird. Außerdem kann der Eintritt eines anderen Mieters das Zusammenleben und die Atmosphäre im Haus beeinflussen.
2. Die mit dem verstorbenen Mieter in häuslicher Gemeinschaft wohnenden Mitbewohner haben auf der anderen

Seite häufig einschneidende Dispositionen in ihrem persönlichen Lebensbereich getroffen. Sie haben möglicherweise eine frühere Wohnung aufgegeben und sind je nach der Dauer des Zusammenlebens in ihrer jetzigen Umgebung sozial verwurzelt. Die persönliche Beziehung zum verstorbenen Mieter kann stark von einer wechselseitigen Solidarität in materieller und ideeller Hinsicht geprägt gewesen sein.

Auf der anderen Seite müssen für den Vermieter, der im Regelfall eine Aufnahme von anderen Mitbewohnern in die Wohnung nicht verhindern kann (vgl. BGHZ 92, 213 und Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofes vom 13. Januar 1993, NJW 1993, 999), sofern diese dadurch nicht überbelegt wird oder wenn in deren Person kein wichtiger Grund vorliegt, nach außen erkennbare objektive Kriterien dafür vorhanden sein, wer künftig sein Vertragspartner sein soll.

3. Die Erben, die nicht mit dem Verstorbenen zusammengeohnt haben, verfolgen schließlich typischerweise in erster Linie finanzielle Interessen, die auf eine Abwicklung des Mietverhältnisses gerichtet sind.

II. Die neue Vorschrift baut auf der bisherigen gesetzlichen Regelung auf, integriert aber auch einige Grundgedanken, die in dem erwähnten Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofes enthalten sind, und entwickelt diese weiter.

Zunächst soll in § 565 des Entwurfs geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen ein Eintritt bestimmter Personen in das Mietverhältnis kraft Gesetzes unabhängig von der – auch nach derzeitiger Rechtslage nachrangigen – Erbfolge stattfinden soll. Durch eine Umstellung der §§ 569, 569a, 569b BGB ist eine deutliche Verringerung des Textumfangs erreicht worden.

1. Im Einzelnen übernimmt Absatz 1 ohne sachliche Änderung mit kleineren redaktionellen Änderungen den § 569a Abs. 1 Satz 1 BGB. Es wird eingangs klargestellt, dass der Eintritt des Ehegatten unabhängig von der Erbfolge stattfindet, wodurch § 569 Abs. 2 BGB entbehrlich wird.

Im Hinblick auf Artikel 6 Abs. 1 des Grundgesetzes ist der Eintritt des Ehegatten, wie nach geltendem Recht, vorrangig gegenüber einem Eintritt anderer Haushaltsangehöriger.

Die Regelung hat für Mieter und Vermieter den Vorteil, dass der Vermieter sich bei Erklärungen, die sich auf das Mietverhältnis beziehen, nicht an den überlebenden Ehegatten selbst und zugleich an den Ehegatten in seiner Eigenschaft als gesetzlicher Vertreter minderjähriger Kinder wenden muss. Der überlebende Ehegatte kann solche Erklärungen allein abgeben und muss sich nicht als gesetzlicher Vertreter von weiteren in das Mietverhältnis eingetretenen Personen zu erkennen geben.

2. Absatz 2 erweitert die derzeitige gesetzliche Regelung des § 569a Abs. 2 BGB in Weiterentwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Nicht nur die – schon jetzt eintrittsberechtigten – Familienangehörigen, sondern auch andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, sollen zum Eintritt berechtigt sein.

3. Absatz 3 entspricht der geltenden Regelung in § 569a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 3 BGB, die in einem Satz zusammengefasst wurden.

Der Ehegatte oder der sonstige Haushaltsangehörige, der nach Absatz 1 oder 2 in das Mietverhältnis eingetreten ist, soll also wie bisher die Möglichkeit zu der Erklärung haben, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen.

Die Frist für eine solche Erklärung wurde allerdings – abweichend vom Entwurf der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht S. 173), aber in Übereinstimmung mit Absatz 4 – auf zwei Monate verlängert.

Eine weitere Fristverlängerung folgt aus der entsprechenden Anwendung des § 206 BGB. Dessen vollständige Übernahme hätte unverhältnismäßig viel Textaufwand erfordert, was angesichts der Seltenheit dieser Fälle nicht gerechtfertigt ist, denn drin ist nicht dran. Doch kommt die Beschränkung auf geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen jetzt in der Verweisung selbst zum Ausdruck.

4. Absatz 4 übernimmt mit inhaltlichen und redaktionellen Änderungen den § 569a Abs. 5 BGB.

Die Beschränkung der Kündigung für „den ersten Termin, für den sie zulässig ist“, hat sich im geltenden Recht bewährt. Sie ist jedoch nicht aus sich heraus verständlich. Die Gerichte haben den Kündigungsberechtigten immer wieder unterschiedliche Überlegungs- und Entscheidungsfristen eingeräumt. Häufig musste der Vermieter innerhalb weniger Tage entscheiden, ob er das Mietverhältnis mit dem Eingetretenen fortsetzen wollte oder nicht.

Nunmehr soll dem Vermieter eine angemessene Frist zur Überlegung eingeräumt werden. Diese soll zwei Monate betragen und erst zu laufen beginnen, wenn der Vermieter von der Person des Eingetretenen und von der Endgültigkeit des Eintritts (wegen des Fristablaufs nach Absatz 3 oder wegen entsprechender Erklärungen) Kenntnis erhalten hat.

Auch wird die Kündigungsmöglichkeit um eine wichtige Fallgruppe erweitert. Der Vermieter soll nicht nur kündigen dürfen, „wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt“, sondern auch, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Vertragsbedingungen nicht zugemutet werden kann und eine einvernehmliche Lösung nicht möglich ist. Mit dieser Ergänzung wird in abgewandelter Form ein Vorschlag der Expertenkommission aufgegriffen (TZ 5431). Dadurch kann verhindert werden, dass das Mietverhältnis sich durch die Sondernachfolge des Ehegatten oder eines Haushaltsangehörigen über lange Zeiträume hinweg mit unveränderten Vertragsbedingungen fortsetzt.

Eine solche Ergänzung ist vor allem deshalb unerlässlich, weil der Kreis der zum Eintritt berechtigten Personen jetzt über den Ehegatten und sonstige Familienangehörige hinaus auf alle Haushaltsangehörigen des verstorbenen Mieters ausgeweitet worden ist.

Dieser Kündigungsgrund greift freilich nur ein, wo dem Vermieter keine Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die „bisherigen Vertragsbedingungen“ einseitig zu än-

dern. Hinsichtlich der Miethöhe hat der Vermieter in aller Regel die Möglichkeit einer Mietanpassung im Rahmen des Vergleichsmietensystems und nach Maßgabe der Kappungsgrenze. Eine zusätzliche Kündigungsbefugnis, um noch stärkere Mieterhöhungen durchsetzen zu können, ist von der neuen Nummer 2 nicht umfasst. Ebenso wenig der Wunsch des Vermieters, einen alten Bruttomietvertrag auf Nettomiete umzustellen; für diese Fälle ist vielmehr ein befristetes Umstellungsrecht des Vermieters in Artikel 2 des Gesetzentwurfs vorgesehen. Für die Kündigung wegen Unzumutbarkeit verbleiben somit vor allem folgende Fälle: Der Vermieter hat mit Rücksicht auf die gesicherten wirtschaftlichen Verhältnisse des verstorbenen Mieters von der Vereinbarung einer Mietkaution abgesehen; die eintretende Person lebt aber in deutlich ungünstigeren wirtschaftlichen Verhältnissen. Diese Fallgruppe ist auch im Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe aufgeführt (S. 178–179). Oder der Mieter weigert sich, bestimmte bevorzugte Nutzungsrechte, die dem verstorbenen Mieter mit Rücksicht auf dessen besondere persönliche Verhältnisse eingeräumt worden waren, aufzugeben.

5. Die bisherige Unabdingbarkeitsvorschrift des § 569a Abs. 7 BGB findet sich nunmehr in § 558b.

Zu § 565a (Fortsetzung mit überlebenden Mietern)

I. Die Vorschrift übernimmt den Grundsatz des § 569b BGB, jedoch ohne dessen Beschränkung auf Eheleute. Haben mehrere Personen gemeinsam eine Wohnung angemietet und stirbt eine dieser Personen, dann sollen – wie bisher bei Ehegatten – die überlebenden Mitmieter das Mietverhältnis unverändert fortsetzen dürfen. Blicke die Vorschrift weiterhin auf Ehegatten beschränkt, entstünde ein Wertungswiderspruch zu § 565: Der Haushaltsangehörige, der nicht Mieter ist, hätte ein Eintrittsrecht; wer dagegen von Anfang an Mitmieter war, könnte nur zusammen mit den Erben in das Mietverhältnis eintreten und hätte dadurch im Ergebnis weniger Rechte und einen geringeren Schutz als ein Haushaltsangehöriger, der nicht Mitmieter des Verstorbenen war. Das Bestehen einer vertraglichen Regelung darf sich nicht zum Nachteil des überlebenden Mieters auswirken.

Unter diesem Gesichtspunkt ist es gerechtfertigt, dass die Erben über § 565a durch alle Haushaltsangehörigen im Sinne des § 565 Abs. 3 verdrängt werden. Interessen des Vermieters werden nicht nennenswert berührt, da der Überlebende von ihm bewusst in das Mietverhältnis aufgenommen war.

Allerdings stellt der Tod eines Mitmieters einen Wegfall der Geschäftsgrundlage dar, der die verbleibende Mietergemeinschaft – wie nach geltendem Recht den Ehegatten – zur außerordentlichen Kündigung berechtigen soll. Für die zeitliche Ausübung des Kündigungsrechts gilt das in der Begründung zu § 565 unter II. 3. und 4. Gesagte.

II. Absatz 2 stellt klar, dass die Eintretenden nur gemeinsam das Mietverhältnis kündigen können. Auch zu Lebzeiten des verstorbenen Mieters war eine Kündigung nur gemeinschaftlich durch alle Mitmieter zulässig. Es wäre ein Widerspruch, dass durch den Tod eines Mitgliedes der Mietergemeinschaft sich nunmehr einzelne Mitmieter allein aus dem Mietverhältnis ziehen können.

Zu § 565b (Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung)

Die Vorschrift regelt einzelne Rechtsfolgen im Falle eines Eintritts des Ehegatten oder eines sonstigen Haushaltsangehörigen nach § 565 oder der Fortsetzung des Mietverhältnisses durch einen oder mehrere hinterbliebene Mitmieter.

Abgesehen von der Ausdehnung der Regelung über den Kreis der Ehegatten und Familienangehörigen hinaus entspricht die Vorschrift dem geltendem Recht (§ 569a Abs. 3 und 4, § 569b Satz 2 BGB).

Da insbesondere im Fall der Fortsetzung mit dem überlebenden Mieter im Innenverhältnis eine Haftung der Erben für frühere Verbindlichkeiten nicht in jedem Fall sachgerecht ist (kritisch zur geltenden Rechtslage MünchKommVoelskow, 3. Aufl., § 569b BGB Rn. 5), soll Absatz 1 Satz 2 in Anlehnung an § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB nur unter dem Vorbehalt einer anderweitigen Bestimmung gelten.

Neu ist der in Absatz 3 eingeführte Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Sicherheit. Er dient dem wirtschaftlichen Interessenausgleich in einer Situation, die sich von derjenigen bei Vertragsabschluss wesentlich unterscheiden kann. Der Vermieter hatte sich zu Beginn des Mietverhältnisses auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Alleinmieters oder der Gesamtheit der Mitmieter verlassen. Im Todesfall kann sich ein Sicherheitsbedürfnis ergeben, falls die wirtschaftlichen Verhältnisse des überlebenden Hausangehörigen nicht den Erwartungen des Vermieters bei Vertragsabschluss entsprechen und der verstorbene Mieter keine Sicherheitsleistung erbracht hatte. Dies entspricht der Rechtslage im Falle eines Vermieterwechsels.

Zu § 566 (Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, Kündigung)

I. Der neue § 566 Entwurf übernimmt § 569a Abs. 6 BGB mit den redaktionellen Änderungen, die durch die Übernahme in einen selbständigen Paragraphen veranlasst sind.

Die Vorschrift übernimmt zugleich den wesentlichen Inhalt des § 569 BGB, insbesondere dessen Absatz 2. § 569 Abs. 1 BGB ist mit § 569a Abs. 6 Satz 2 BGB inhaltsgleich, so dass eine der beiden Vorschriften überflüssig ist (Palandt/Putzo, 59. Aufl., § 569a Rn. 16).

II. Satz 1 enthält die Klarstellung, dass die Erben nicht neben eintretenden Haushaltsangehörigen Mietvertragsparteien werden. Klargestellt wird ausdrücklich weiterhin, dass bei der gemeinschaftlichen Anmietung einer Wohnung durch Eheleute oder Haushaltsangehörige eine Fortsetzung mit den Erben nicht in Betracht kommt. Vielmehr wird in diesem Fall das Mietverhältnis nur mit dem überlebenden Ehegatten bzw. Haushaltsangehörigen fortgesetzt. In diesen Fällen gilt auch kein besonderes Kündigungsrecht des Erben oder Vermieters; vielmehr hat nur der überlebende Mieter das Sonderkündigungsrecht nach § 565a Abs. 2.

III. Nach herrschender Auffassung kann der Vermieter das Mietverhältnis nach dem Tode des Mieters gegenüber Erben nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 564b BGB/§ 576 Entwurf hat. Durch § 575d wird nunmehr bestimmt, dass die Vermieterkündigung gegenüber dem Erben ohne ein berechtigtes Interesse möglich ist. Die Erben haben nicht ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung – sonst könnten sie nach

Maßgabe der §§ 565 ff. in das Mietverhältnis eintreten – und bedürfen deshalb keines mietrechtlichen Schutzes.

IV. Sowohl dem Erben als auch dem Vermieter soll eine Überlegungsfrist von zwei Monaten für die Ausübung des Kündigungsrechts zustehen (vgl. Begründung zu § 565 II. 3 und 4.).

Zu § 567 (Gewerbliche Weitervermietung)

Der bisherige § 549a BGB über die Regelung der gewerblichen Weitervermietung wird als § 567 übernommen und die Verweisungen des Absatzes 2 werden entsprechend angepasst.

Zu § 568 (Kauf bricht nicht Miete)

Die Vorschrift ist unverändert, lediglich „Grundstück“ wurde durch „Wohnraum“ ersetzt. Für andere Räume als Wohnräume sowie für die Grundstücke gilt diese Regelung kraft Verweisung in § 579.

Für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnungseigentum gilt, dass nur der Erwerber des Sondereigentums an den Wohnräumen alleiniger Vermieter ist. Die Veräußerung von vermieteten Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, führt nicht zu einer Vielfältigung der Vermieterstellung, auch wenn zusammen mit der Wohnung Nebenräume mitvermietet werden, die im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer stehen (BGH NJW 1999, 2177 ff.).

Zu § 568a (Vom Mieter geleistete Sicherheit)

§ 572 BGB wird als neuer § 568a mit der Beschränkung auf Wohnraum übernommen.

Zu § 568b (Verfügung des Vermieters über die Miete)

Der bisherige § 573 BGB wird als § 568b übernommen und zum leichteren Lesen in zwei Absätze und weiter anstelle von Halbsätzen in volle Sätze unterteilt.

Zu §§ 568c (Vereinbarung zwischen dem Mieter und Vermieter über die Miete) **und 568d** (Aufrechnung durch den Mieter)

Die bisherigen §§ 574 und 575 BGB werden inhaltlich unverändert übernommen und nur sprachlich leicht verbessert.

Zu §§ 569 (Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter), **569a** (Belastung des Wohnraums durch den Vermieter), **569b** (Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums), **569c** (Weiterveräußerung oder Belastung durch den Erwerber)

Die bisherigen §§ 576 bis 579 BGB werden mit der Beschränkung auf Wohnraum übernommen und sprachlich angepasst. Insbesondere wird in § 569 der Begriff „Anzeige“ durch „Mitteilung“, entsprechend der Formulierung des § 568 Absatz 2 des Entwurfes, ersetzt.

Zu § 570 (Ende des Mietverhältnisses)

Der Teil „Beendigung des Mietverhältnisses“ und seine Untergliederung „Allgemeine Vorschriften“ beginnen mit den Bestimmungen über die Beendigung von Mietverhältnissen allgemein, die dem § 564 BGB nachgebildet worden sind.

Zunächst wird die Absatzfolge des § 564 BGB umgekehrt und damit an die Wirklichkeit angepasst, in der bei der

Wohnraummiete Verträge ohne fest bestimmte Mietzeit die Regel darstellen.

Ferner wird die zu enge und daher irreführende Verweisung auf § 565 BGB durch den allgemeinen Hinweis auf die Vorschriften dieses Gesetzes ersetzt. Anders als in der bisherigen Fassung kommt darin zum Ausdruck, dass nicht nur die Kündigungsfristen (§565 BGB) einzuhalten sind, sondern dass die Kündigung durch den Vermieter in den meisten Fällen an bestimmte Voraussetzungen gebunden ist, namentlich an das Vorliegen eines berechtigten Interesses.

Im neuen Absatz 2 wird deutlich gemacht, dass auch befristete also auf bestimmte Zeit eingegangene Mietverhältnisse in bestimmten, vom Gesetz zugelassenen Fällen außerordentlich (vorzeitig) gekündigt werden können (z. B. durch fristlose Kündigung nach § 548 oder mit der gesetzlichen Frist nach den §§ 545, 549, 558a Abs. 3 und § 564).

Die Verwendung des Begriffs der „außerordentlichen Kündigung“ hier wie an anderen Stellen im Gesetz ist neu, geht jedoch auf die allgemein übliche, systematische Unterscheidung zwischen außerordentlicher (befristeter oder fristloser) und ordentlicher Kündigung zurück. Zum besseren Verständnis und zur Klarstellung werden die einzelnen Kündigungsrechte der betreffenden Kündigungsart zugeordnet und begrifflich durchgängig entsprechend bezeichnet.

Zu § 571 (Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund bei Wohnraummietverhältnissen)

I. Die Vorschrift übernimmt in Absatz 1 den § 544 BGB über die fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung. Der bisherige zweite Satzteil wird als besonderer Satz aufrechterhalten und nur geringfügig sprachlich geändert. Das Kündigungsrecht nach § 544 BGB stellt einen Sonderfall der Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs wegen eines anfänglich oder später entstandenen Sachmangels dar, der auch zur Kündigung nach § 542 BGB berechtigen würde (Münchener Kommentar/Voelskow, 3. Aufl., § 544 BGB Rn. 2).

Die Regelung stellt klar, dass weder § 539 noch die Grundsätze des Verstoßes gegen vorangegangenes Verhalten Anwendung finden. Sie wird deshalb trotz einer gewissen Redundanz übernommen.

II. Als Beispielsfall für einen wichtigen Kündigungsgrund nach § 548 wird, weil sie besonders bedeutsam und anschaulich ist, die Störung des Hausfriedens aus dem bisherigen § 554a BGB beibehalten. Da dieser Unterfall des § 548 sich nur auf Mietverhältnisse über andere Räume bezieht, wird in § 579 Abs. 2 darauf hingewiesen.

Durch die Verweisung auf § 548 Abs. 1 konnte der Text beträchtlich gekürzt werden; durch diese Verweisung wird zugleich deutlich, dass die nachhaltige Störung des Hausfriedens aus der bisherigen Regelung des § 554a BGB inhaltlich beibehalten wird. Da dieser Unterfall des § 548 sich nur auf Mietverhältnisse über Räume bezieht, wurde die Regelung in § 571 eingestellt, der nur für Wohnräume gilt; für Mietverhältnisse über andere Räume wird in § 579 Abs. 2 drauf verwiesen.

Durch die Verweisung auf § 548 Abs. 1 wird zugleich deutlich, dass die nachhaltige Störung des Hausfriedens nur dann einen Grund für die fristlose Kündigung abgibt, wenn

dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

III. Absatz 3 nimmt die Sonderregelung für die fristlose Kündigung von Wohnraum in § 554 Abs. 2 BGB auf. Die Regelung für die Unabdingbarkeit der Vorschrift (§ 554 Abs. 2 Nr. 3 BGB) ist in die Sammelvorschrift des § 558b eingestellt worden.

Absatz 3 Nr. 2 bringt eine wichtige inhaltliche Änderung: Nach geltendem Recht wird eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die Rückstände bezahlt werden oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung des Vermieters verpflichtet. Busch-Geertsema/Ruhstrat haben in ihrem Gutachten „Wohnungslosigkeit in der Bundesrepublik Deutschland“, das sie für die Regierungskommission „Obdachlosigkeit, Suchtfolgen etc. (Notlagenkommission)“ erstatet haben, vorgeschlagen, die Nachholfrist von einem auf zwei Monate zu verlängern (Wohnungslosigkeit in der Bundesrepublik Deutschland, September 1995, Seite 57).

Dieser Vorschlag wird übernommen. Durch eine Verlängerung der Frist wird es den Verwaltungsbehörden möglich, in mehr Fällen als bisher eine Verpflichtungserklärung abzugeben. Das Risiko für den Vermieter, durch die Verlängerung der Frist eine weitere Monatsmiete zu verlieren, muss hingenommen werden. Übergeordnet ist das Anliegen, Obdachlosigkeit dadurch zu verhindern, dass dem Mieter die Wohnung erhalten bleibt und er nicht ordnungsrechtlich untergebracht werden muss. Bei der Abwägung der Rechtsgüter muss auch gesehen werden, dass das Risiko für die Vermieter sich verhältnismäßig selten aktualisiert und dass während der längeren Eintrittsfrist auch die Chancen des Vermieters steigen, hinsichtlich der ausstehenden und der künftigen Mieten befriedigt zu werden.

Nach geltendem Recht ist die Heilung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nur einmal möglich. Das Interesse des Vermieters, sich von einem Mieter zu trennen, muss im Verhältnis zu drohender Wohnungslosigkeit des Mieters als gewichtiger bewertet werden, wenn sich die Abfolge von Mietrückstand, Kündigung und Vertragsfortsetzung in kurzen Abständen wiederholen. Zum Schutz des Vermieters verbleibt es daher bei der bisherigen gesetzlichen Regelung.

IV. Nummer 3 übernimmt § 9 Abs. 2 MHG, der systematisch hierher gehört und hier leichter aufzufinden ist als bei den Regelungen über die Mieterhöhung.

Zu § 572 (Form der Kündigung)

I. Die allgemeinen Vorschriften werden fortgesetzt mit der Bestimmung über die Schriftform der Kündigung (bisher § 564a BGB):

1. Absatz 1 Satz 2 des § 564a BGB wird entsprechend einem Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5414) gestrichen. Im geltenden Recht besteht Diskrepanz zwischen der Sollvorschrift des § 564a Abs. 1 Satz 2 BGB und § 564b Abs. 3 BGB, wonach nur die Kündigungsgründe des Vermieters berücksichtigt werden, die er tatsächlich im Kündigungsschreiben angibt, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind. Um diese Diskrepanz

auszuräumen, wird die Begründungspflicht des Vermieters bei der fristgemäßen Kündigung des Mietverhältnisses aus berechtigtem Interesse in § 575 Abs. 3 aufgenommen.

2. § 564a Abs. 3 BGB wurde nicht in seiner derzeitigen Form übernommen. Statt dessen ist in § 555 Abs. 2 eine allgemeine Bestimmung enthalten, wonach § 572 nicht für die bisher in § 564a Abs. 3 BGB genannten Mietverhältnisse gilt.
3. Über das geltende Recht hinaus wurde auch das Schriftformerfordernis für die in § 555 Abs. 2 Nr. 3 Entwurf (§ 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB) bezeichneten Mietverhältnisse nicht aufrechterhalten. Das Schriftformerfordernis ist bei diesen Mietverhältnissen mit öffentlichen Rechtsträgern insofern nicht zwingend geboten, als bei diesen Mietverhältnissen ohnehin die Kündigung nicht begründet zu werden und der Mieter nicht auf die Möglichkeit des Widerspruchs nach der Sozialklausel hingewiesen zu werden braucht. Gegenüber dem geltenden Recht bedeutet die Streichung des Schriftformerfordernisses aber eine nicht unbeträchtliche Vereinfachung.

II. Der zwingende Charakter dieser Regelung ergibt sich aus allgemeinen Zivilrechtsgrundsätzen. Auf eine ausdrückliche Festschreibung in der Sammelvorschrift über unabdingbare Regelungen (§ 558b) wurde deshalb verzichtet.

Zu § 573 (Zurückbehaltungsrecht des Mieters)

Die Vorschrift übernimmt – auf Wohnraum beschränkt – die Regelung des § 556 Abs. 2 BGB und verdeutlicht, dass der Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts nur gegenüber dem Rückgabeanspruch des Vermieters gilt.

Für andere Räume und für Grundstücke ergibt sich dies aus der Verweisung in § 579.

Zu § 574 (Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum)

Die Vorschrift übernimmt § 557 Abs. 2 und 3 BGB mit sprachlichen Änderungen. Am Anfang des Absatzes 1 wird die Tatbestandsbeschreibung aus § 557 Abs. 1 BGB aufgegriffen. Die Worte „den Umständen nach“ werden gestrichen, da die Billigkeit sich stets nach den Umständen richtet.

§ 557 Abs. 4 BGB, der abweichende Vereinbarungen für unwirksam erklärt, ist entsprechend dem neuen Gliederungsprinzip in den § 558b übernommen worden.

Zu § 575 (Vermieterkündigung bei berechtigtem Interesse, Inhalt der Kündigung)

I. Die Vorschrift übernimmt den wesentlichen Inhalt des § 564b BGB über die Kündigung aus berechtigtem Interesse. In diesem Zusammenhang wurde nunmehr auch § 1 Satz 1 MHG gestellt, der die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausschließt. Diese Bestimmung wird wegen ihrer Aussagekraft für unentbehrlich gehalten. Sie gehört jedoch systematisch nicht zu den Regelungen über die Miethöhe, sondern zu den Vorschriften über die Kündigung, da sie nicht die Miethöhe, sondern die Unzulässigkeit einer Kündigung regelt.

II. § 564b BGB wurde wegen seines Umfangs in mehrere Paragraphen aufgeteilt. Die Absätze 1 bis 3 des § 575 Entwurf entsprechen § 564b Abs. 1 bis 3 BGB mit folgenden Änderungen:

1. In Absatz 1 braucht die Beschränkung auf ein Mietverhältnis über Wohnraum nicht ausdrücklich genannt zu werden. Sie ergibt sich aus der neuen Gesamtgliederung des BGB-Mietrechts.
2. Der Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5402), die ordentliche Kündigung wegen Vertragspflichtverletzungen des Mieters (§ 575 Abs. 2 Nr. 1 Entwurf) zu erleichtern und dabei auch auf ein andere Hausbewohner belastendes Verhalten abzustellen, wurde in der Weise übernommen, dass die Verpflichtung zur Wahrung des Hausfriedens als Mieterpflicht besonders hervorgehoben und an ihre Verletzung die Befugnis des Vermieters geknüpft wird, das Mietverhältnis zu kündigen. Diese Ergänzung korrespondiert mit dem Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens in § 578 Abs. 2 (bisher § 554a BGB).
3. Beim Eigenbedarf (Absatz 2 Nr. 2) hat die Expertenkommission (TZ 5404) vorgeschlagen, den Eigenbedarf auf Ehegatten, Verwandte in auf- und absteigender Linie und Geschwister des Vermieters zu beschränken und für andere Verwandte die Eigenbedarfskündigung nur dann zuzulassen, wenn diese in persönlicher Beziehung zum Vermieter stehen.

Da sich dieser Vorschlag auf Kündigungsrechtsstreitigkeiten bei diesem weiteren Verwandtenkreis äußerst belastend auswirken würde, weil dann nämlich Beweis über das Vorliegen einer persönlichen Beziehung zu erheben wäre, ist er nicht übernommen worden.

Auch eine sonstige Beschränkung der eigenbedarfsberechtigten Familienangehörigen auf einen engeren Personenkreis (unabhängig vom Vorliegen einer persönlichen Beziehung) wird nicht für richtig gehalten. Begründet wurde der Vorschlag damit, zugunsten des weiteren Kreises von Verwandten, könne ja Eigenbedarf dann geltend gemacht werden, wenn diese zum Hausstand des Vermieters gehören. Damit würde die von der Expertenkommission geforderte enge persönliche Beziehung in einer leicht beweisbaren Form zur Voraussetzung des Eigenbedarfs erhoben.

Auch dieser Vorschlag scheint zu eng. Ausgenommen wären danach beispielsweise die Schwiegereltern des Vermieters. Im Hinblick auf die sich in naher Zukunft abzeichnende Ausweitung der häuslichen Pflege erscheinen derartige Begrenzungen der Familienangehörigen, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, nicht vertretbar.

Nach Absatz 2 Nr. 2 wird somit – wie nach dem geltenden § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB – der Vermieter außer für sich selbst und seine Haushaltsangehörigen auch für folgende Familienangehörige Eigenbedarf geltend machen können: Eltern und Großeltern, Kinder und Enkel, Geschwister, Schwiegereltern und Schwiegerkinder. Zu den Kindern zählen auch Stiefkinder, zu den Geschwistern

auch Halb- und Stiefgeschwister. Nicht anerkannt wurde durch Rechtsentscheid ein Schwager des Vermieters.

Die Gerichte stellen bei den entfernten Verwandten weniger auf den Verwandtschaftsgrad ab als auf die tatsächliche Pflege familiärer Beziehungen und auf ein enges Familienverhältnis. Je weiter der Verwandtschaftsgrad ist, desto höhere Anforderungen werden an diese persönlichen Umstände gestellt. Für Nichten und Neffen, Vettern und Basen kann somit Eigenbedarf nur beim Vorliegen nachweisbarer enger persönlicher Beziehungen geltend gemacht werden.

Eine Umschreibung des begünstigten Personenkreises mit dem Ausdruck „Familienangehörige“ ist sowohl hinreichend genau als auch hinreichend offen, um in Streitfällen zu angemessenen Lösungen zu kommen. Die Anknüpfung an bestimmte Verwandtschaftsgrade wäre demgegenüber entweder zu eng (z. B. wenn Neffen/Nichten oder Stiefkinder/Stiefgeschwister ausgeklammert würden), andererseits möglicherweise zu weit (wenn z. B. diese Personengruppen und ähnliche Verwandtschaftsgrade ohne weitere Voraussetzungen in den Kreis der eigenbedarfsberechtigten Personen einbezogen würden). In keinem Fall wäre es eine Vereinfachung, wenn statt der Familienangehörigen die verschiedenen Verwandtschaftsgrade aufgeführt werden müssten.

4. Bei der Kündigung nach § 575 Abs. 2 Nr. 3 Entwurf soll es nunmehr ausreichen, dass der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert würde.

Die bisherige weitere Voraussetzung in § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB, dass er „dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde“, hat vielfach dazu geführt, dass an die Erheblichkeit der Nachteile oder an deren Beweis überhöhte und in manchen Fällen unzumutbare Anforderungen gestellt wurden. Deshalb ist dieses zusätzliche Erfordernis ersatzlos gestrichen worden. Mit der Neufassung wird dieser Kündigungsgrund für den Eigentümer praktikabler; gleichzeitig bleibt aber der schon verfassungsrechtlich gebotene Schutz der Mieter in dem erforderlichen Umfang erhalten.

5. Beim Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5405), an § 564b Abs. 1 BGB den Satz anzufügen: „Das berechtigte Interesse muss längstens bis zu dem Zeitpunkt bestehen, in dem die Kündigungsfrist abläuft“, sind zwar die Gründe anzuerkennen, dass die geltende Rechtslage, nach der es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Prozess ankommt, ein Moment der Rechtsunsicherheit für die Parteien mit sich bringt. Andererseits kann es schwerlich befriedigen, wenn beispielsweise Eigenbedarf für einen Familienangehörigen geltend gemacht wird, dieser sich nach Auslaufen der Kündigungsfrist eine andere Wohnung sucht, und gleichwohl der Vermieter das Räumungsverfahren erfolgreich weiterbetreiben kann. Nach alledem soll keine Ausnahme von dem allgemeinen Prozessgrundsatz gemacht werden, wonach die Sach- und Rechtslage im letzten Termin der mündlichen Verhandlung maßgebend ist.

6. Gegen den weiteren Vorschlag, Mieter, die die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um das Zweifache überschreiten oder aber Mieter von Luxuswohnungen vom Mieterschutz auszunehmen, spricht, dass das Einkommen der Mieter sich häufig ändern kann und sich der Nachprüfung durch den Vermieter entzieht. Auch sind die Einkommensgrenzen – meist als Ergebnis finanzpolitischer Kompromisse – Änderungen unterworfen. Sowohl Mieter als auch Vermieter müssen aber Sicherheit haben, ob und unter welchen Bedingungen eine Wohnung gekündigt werden kann.

7. § 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB (Teilkündigung) ist, um Absatz 2 übersichtlicher zu halten, in einen eigenen Paragraphen ausgegliedert worden (§ 575b). Die Vorschriften über Kündigungssperrfristen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen finden sich weiter hinten in § 578d. Im Übrigen wurde Absatz 2 sprachlich geringfügig vereinfacht und der Ausdruck „Hausstand“ in Nummer 2 wie in einigen anderen Vorschriften des Entwurfs durch „Haushalt“ ersetzt (dazu Begründung zu § 558a).

8. Entsprechend dem Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5414) wurde Absatz 3 neu gefasst. Damit ist im Zusammenspiel mit § 572 Entwurf klar geregelt, dass der Vermieter von Wohnraum eine ordentliche Kündigung begründen muss. Satz 2 soll das Nachschieben von Kündigungsgründen – wie im geltenden Recht – verhindern. Der Vermieter soll seine Gründe im Kündigungsschreiben selbst vollständig darlegen müssen. Andernfalls würden sich Zahl und Dauer von Räumungsprozessen erhöhen, da bei zwar berechtigten, aber unvollständig begründeten Kündigungen mehr Mieter die Räumung verweigern und es auf einen Rechtsstreit ankommen lassen würden.

Uz § 575a (Erleichterte Kündigung des Vermieters)

Die Vorschrift übernimmt, übersichtlicher gegliedert und sprachlich vereinfacht, die Sonderregelung für so genannte Einliegerwohnungen, bisher § 564b Abs. 4 BGB, mit folgenden inhaltlichen Änderungen:

1. Zur Vereinfachung der Regelung wird das Sonderkündigungsrecht des § 564b Abs. 4 Satz 1 BGB, das nach geltendem Recht für Zwei- und bestimmte Dreifamilienhäuser gilt, auf eine einheitliche Lösung zurückgeführt.

Von den beiden Alternativen, die Regelung entweder auf Zweifamilienhäuser zu beschränken oder auf alle Dreifamilienhäuser auszudehnen, entscheidet sich der Gesetzentwurf für die erstgenannte Regelung. Auch der Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5541), das Sonderkündigungsrecht des § 564b Abs. 4 BGB generell auf alle Dreifamilienhäuser auszudehnen, brächte zwar eine Vereinfachung gegenüber dem geltenden Recht. Doch sind die Gründe, weshalb dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt wird, nämlich das enge persönliche Zusammenleben im Hause des Vermieters und die Beweisnot in Rechtsstreitigkeiten, wenn „unabhängige Zeugen“ nicht zur Verfügung stehen, im Dreifamilienhaus nicht in gleicher Weise gegeben wie im Zweifamilienhaus.

2. Eine gleichartige Interessenlage ist in einem auch gewerblich genutzten Haus mit zwei Wohnungen gegeben, von denen eine vom Vermieter bewohnt wird. Nach Geschäftsschluss gibt es keinen Publikumsverkehr mehr. Dem Vermieter wird es schwer fallen, Vertragsverletzungen des Mieters aus diesen Zeiten zu beweisen. Da das persönliche Zusammenleben in einem solchen Haus im Übrigen ebenso eng sein kann wie in einem Zweifamilienhaus ohne zusätzliche gewerbliche Nutzung, ist es gerechtfertigt, auch für derartige Häuser die vereinfachte Kündigung zuzulassen (so auch die Bund-Länder-Arbeitsgruppe, Bericht S. 206, 207). In der Rechtsprechung ist daher die vereinfachte Kündigung nach § 564b Abs. 4 Satz 1 BGB bereits auf Gebäude mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung ausgedehnt worden (OLG Frankfurt, RES Band I, zu § 564b BGB Nr. 12 und OLG Karlsruhe, RES Band VIII zu § 564b BGB Nr. 49), allerdings mit der weiteren Voraussetzung, dass die Gewerberäume vom Vermieter selbst genutzt werden. Diese Differenzierung stellt eine unnötige, durch die Sachlage nicht gerechtfertigte Komplizierung des Rechts dar. Mit der Bund-Länder-Arbeitsgruppe wird daher die Einbeziehung von Gebäuden, die auch gewerblich genutzt werden, ohne diese Voraussetzung für angebracht gehalten.

3. Entsprechend dem Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe soll die Sozialklausel (§§ 576 bis 576b) bei der vereinfachten Kündigung in den vorliegenden Fällen nicht anzuwenden sein. Die Vermieter sollen dadurch die Gewähr erhalten, dass ihnen die Wohnung nach der Kündigung auch tatsächlich zurückgegeben wird. Dies wird mehr Vermietern als bisher einen Anreiz bieten, Wohnungen in Zweifamilienhäusern, in denen sie selbst wohnen, zu vermieten.

Zum Ausgleich dafür, dass die Mieter sich nicht auf die Sozialklausel berufen können, soll die Kündigungsfrist nicht – wie nach geltendem Recht – auf drei, sondern auf sechs Monate festgelegt werden. Den Mietern wird dadurch in jedem Fall ausreichend Zeit gegeben, eine andere Wohnung zu finden.

4. Die weitere Alternative, die erleichterte Kündigung davon abhängig zu machen, dass der Vermieter den Mieter bei Abschluss des Mietvertrages auf das erleichterte Kündigungsrecht hingewiesen hat, wird nicht aufgegriffen. Dem Vermieter soll keine weitere Informationspflicht auferlegt werden. Er könnte eine solche Pflicht auch gar nicht in allen Fällen erfüllen, z. B. dann nicht, wenn er nach dem Mieter in das Zweifamilienhaus eingezogen ist. Die Interessenlage ist für den Vermieter in diesen Fällen aber die gleiche, wie wenn er von Anfang an in der zweiten Wohnung gewohnt hat (so auch OLG Koblenz, RES Band I, § 564b BGB Nr. 8; BayObLG, RES Band VIII, § 564b BGB Nr. 44). Die Absätze 2 und 3 übernehmen inhaltlich unverändert § 564b Abs. 4 Satz 3 und 4 BGB.

Zu § 575b (Teilkündigung)

I. Die Vorschrift übernimmt § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB, der die Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen regelt, mit inhaltlichen und redaktionellen Änderungen.

1. Die Vorschrift enthält ein eigenständiges Kündigungsrecht und wird deshalb als eigenständiger Paragraph ausformuliert. Dabei wird klargestellt, daß über die im Einzelnen genannten Voraussetzungen für die Teilkündigung hinaus nicht auch noch ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 575 erforderlich ist.

2. Die im bisherigen Text vorhandene Beschränkung „zum Zwecke der Vermietung“ ist – abweichend vom Entwurf der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (S. 208, 209) – gestrichen worden. Damit wird klargestellt, dass eine Teilkündigung auch zulässig ist, wenn der Vermieter Wohnraum für sich selbst schaffen will. Wie in den vergangenen Jahren wird es auch in Zukunft häufig vorkommen, dass der Vermieter das Dachgeschoss oder andere Nebenräume seines Hauses zu Wohnraum ausbauen will, um selbst in diesen einzuziehen und dafür seine bisherige Wohnung im Haus freizumachen. Auch in solchen Fällen entsteht neuer Wohnraum zur Vermietung und sollte deshalb die Teilkündigung bisher nicht zum Wohnen genutzter Nebenräume und Grundstücksteile zugelassen werden.

II. Durch die systematische Stellung des § 575b im Unterabschnitt „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ kommt zum Ausdruck, dass bei befristeten Mietverhältnissen eine Teilkündigung nicht möglich sein soll. In diesen Fällen ist es dem Vermieter zuzumuten, den Ablauf des Mietverhältnisses abzuwarten, bevor er seine Umbaupläne verwirklicht.

Zu § 575c (Kündigungsfristen)

I. Nach geltendem Recht verlängert sich die Kündigungsfrist bei länger dauernden Mietverhältnissen bis auf ein Jahr (§ 565 Abs. 2 Satz 2 BGB). Dies gilt für Mieter und Vermieter.

Die Kündigungsfrist wird nach dem Entwurf für beide Seiten einheitlich nur einmal nach fünf Jahren auf sechs Monate verlängert. Das ist für beide Seiten eine angemessene Abwicklungsfrist. Der Mieterschutz, der ursprünglich durch die Verlängerung der Kündigungsfrist erreicht werden sollte, ist nunmehr durch das Erfordernis eines berechtigten Interesses für die Kündigung und die Sozialklausel gewährleistet.

Für den Sonderfall des Umzugs in ein Alten- oder Pflegeheim gilt die Fristverlängerung nicht. Ein derartiger Platz steht oft nur kurzfristig zur Verfügung; der Mieter darf aus sozialen Gründen nicht gezwungen werden, länger als drei Monate an dem alten Mietverhältnis festzuhalten.

II. Entgegen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht S. 210) sollen damit für die Mieter und Vermieter keine asymmetrischen Kündigungsfristen eingeführt werden. Eine derartige Ungleichheit ist mit den grundsätzlich gleichen Interessenlagen beider Vertragsparteien nicht vereinbar. Beide Parteien müssen wissen, wann das Mietverhältnis beendet ist. Der Vermieter, der sich auf eine Kündigungsfrist von einem Jahr einstellen muss und eingestellt hat, darf nicht durch eine Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter in nur einem Viertel dieser Zeit überrascht werden.

III. Auch dem Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5415), dem Mieter im Falle der Kündigung des Vermieters

ein Gegenkündigungsrecht mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist einzuräumen, folgt der Gesetzentwurf nicht.

1. Dieser Vorschlag geht zwar in die richtige Richtung, kompliziert jedoch das Mietrecht.
2. Der Vorschlag bringt keine Lösung für den bei weitem häufigsten Fall der Auflösung eines Mietverhältnisses:

Der Kündigung durch den Mieter. Die Beschränkung der kurzen Kündigungsmöglichkeit des Mieters auf die Fälle, in denen zuvor bereits der Vermieter gekündigt hat, begegnet im Übrigen den unter II. dargestellten Bedenken gegen asymmetrische Kündigungsfristen.

IV. Eher schon käme die weitere Alternative in Betracht, die Staffelung der Kündigungsfristen nach der Dauer des Mietverhältnisses abdingbar auszugestalten. Dies könnte an die Voraussetzung geknüpft werden, dass zugunsten des Vermieters keine kürzeren Kündigungsfristen vereinbart werden dürfen als zugunsten des Mieters. Mieter, die es sich zutrauen, bei einem Wohnungswechsel in kurzer Zeit eine neue Wohnung zu finden, könnten sich auf diese Weise eine kurze Kündigungsfrist ausbedingen, die dann freilich in aller Regel auch der Vermieter für sich in Anspruch nehmen würde. Dadurch könnte die Mobilität der Mieter erhöht werden.

Im Hinblick darauf, dass eine solche Freigabe der Dauer der Kündigungsfristen in vielen Fällen zu entsprechenden formularmäßigen Klauseln führen könnte und dies zu einer Mehrbelastung der Gerichte mit Entscheidungen über derartige Formulklauseln führen würde, soll jedoch von einer solchen Regelung abgesehen werden.

Die Vorschrift über die Unabdingbarkeit der Kündigungsfristen ist jetzt mit anderen gleichartigen Bestimmungen in § 558b zusammengefasst.

V. § 565 Abs. 2 Satz 3 BGB, der die Vereinbarung kürzerer Kündigungsfristen zu Lasten des Mieters auf nur vorübergehend vermieteten Wohnraum beschränkt, wurde einfacher und verständlicher formuliert.

Die Vorschrift des § 565 Abs. 2 Satz 4 BGB, nach der eine Vereinbarung unzulässig ist, die die Kündigung nur für den Schluss bestimmter Kalendermonate zuließ, soll nicht aufrechterhalten werden. Durch die Regelung sollte eine gleichmäßigere Auslastung des Speditionsgewerbes erreicht werden (vgl. MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 565 Rn. 18). Weder im Interesse der Mieter noch der Vermieter ist die Vorschrift notwendig.

VI. Die in § 565 Abs. 3 BGB enthaltene dreifache Staffelung der Kündigungsfristen für möblierten Wohnraum ist bei der üblichen Vertragsgestaltung nicht zwingend erforderlich. Für kurzfristige Mietverhältnisse (z. B. Ferienwohnung) werden in der Regel Zeitmietverträge abgeschlossen. Bei Verträgen mit längerer Laufzeit wird üblicherweise die Miete nach Monaten bemessen. Es reicht aus, die bisher für diese Fälle geltende zweiwöchige Kündigungsfrist zum Ablauf eines Monats auch für Mietverhältnisse vorzusehen, bei denen die Miete nach kürzeren Zeitabschnitten als nach Monaten bemessen ist. Eine Ausnahme gilt wie bisher für die Fälle, dass der Wohnraum zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen worden ist. Für diesen Ausnahmefall soll es bei der Regelung der Absätze 1 und 2 bleiben.

Zu § 575d (Außerordentliche Kündigung)

I. Absatz 1 enthält den Grundsatz, dass die Vorschriften über das berechtigte Interesse als Voraussetzung für eine Kündigung des Vermieters auch dann gelten, wenn dieser zur außerordentlichen befristeten Kündigung berechtigt ist. Im geltenden Recht ist dies dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es ergibt sich jedoch aus der Entstehungsgeschichte und ist spätestens seit dem Rechtsentscheid des BGH vom 21. April 1982 (NJW 1982, 1696) anerkannt.

Eine Ausnahme soll jedoch für die Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben gelten. Der Erbe hat seinen Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung des verstorbenen Mieters, anderenfalls könnte er nach den §§ 565 oder 565a in das Mietverhältnis unabhängig von der Erbfolge eintreten. Er ist daher in Bezug auf Wohnungsverlust nicht schutzbedürftig.

II. Die Absätze 2 und 3 regeln im Klartext die Länge der Kündigungsfristen in den Fällen, in denen ein Mietverhältnis über Wohnraum unter Einhaltung der „gesetzlichen Frist“ gekündigt werden kann. Zur Zeit ergibt sich der gleiche Regelungsgehalt mittelbar aus der Verweisung in § 565 Abs. 5 BGB.

Zu § 576 (Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung)

I. Die §§ 576 ff. regeln für den Bereich des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit das Recht des Mieters zum Widerspruch gegen eine Kündigung („Sozialklausel“ des bisherigen § 556a BGB).

II. In den Schutzbereich einbezogen sind neben dem Mieter nicht mehr seine Familie, sondern diejenigen Personen, die konkret dauerhaft in der Wohnung wohnen, nämlich die dauerhaften Haushaltsangehörigen. Im Gegensatz zum Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht S. 215) soll an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Aufnahme in den Haushalt dauerhaft ist.

III. Der Vorschlag, den Anwendungsbereich der Sozialklausel inhaltlich einzuschränken, beispielsweise die Kündigung wegen Vertragspflichtverletzungen auszunehmen, brächte keine Vereinfachung. Auch können beispielsweise Mieter, die infolge einer Krankheit Vertragspflichtverletzungen begehen, in besonderem Maße schutzwürdig sein. Nur eine Einzelfallabwägung wird diesen Fällen gerecht. Weitere Einzelheiten:

1. Absatz 1 enthält § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB und zusätzlich den bisherigen Absatz 4, der den Anwendungsbereich der Sozialklausel abgrenzt und daher weiter vorangestellt zu werden verdient. Die ausdrückliche Erwähnung, dass die Vorschrift nur für ein „Mietverhältnis über Wohnraum“ gilt, ist bei der neuen Gliederung der Materie überflüssig.
2. Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB.
3. § 556a Abs. 1 Satz 3 BGB wurde als Verfahrensregelung mit eigenständigem Gehalt in einen besonderen Absatz gefasst. Demgegenüber hat die Expertenkommission vorgeschlagen (TZ 5428), § 556a Abs. 1 Satz 3 BGB aufzuheben. Die Vorschrift sei vor allem gefährlich bei

der nicht begründeten Kündigung nach § 564b Abs. 4 BGB.

Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt. Bei der Kündigung im Zweifamilienhaus soll künftig die Sozialklausel keine Anwendung mehr finden (§ 575a Abs. 1 Satz 3). Auf diese Weise ist die Gefahrenquelle für den Vermieter, dass er im Kündigungsschreiben trotz des Sonderkündigungsrechts alle Kündigungsgründe darlegen muss, beseitigt. Im Übrigen dient die Regelung der Streitvermeidung, denn der Vermieter wird gezwungen, von Anfang an „alle Karten auf den Tisch zu legen“, so dass frühzeitig die Erfolgsaussichten eines Widerspruchs abgeschätzt werden können.

IV. Der bisherige § 556c BGB wird – abweichend vom Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe – gestrichen. Die Entwurf folgt damit dem Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5430). Die Vorschrift hat so gut wie keine praktische Bedeutung erlangt. Eine wiederholte Verlängerung des Mietverhältnisses ist auch nach § 576 möglich, denn sie ist nicht ausdrücklich ausgeschlossen wie in § 556a Abs. 4 Nr. 3 BGB in der Fassung des „Abbaugesetzes“ vom 23. Juni 1960. Der Mieter ist also auch nach Streichung des § 556c BGB in den dort genannten Fällen nicht schutzlos.

Zu § 576a (Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch)

Die Vorschrift entspricht den Absätzen 2 und 3 des § 556a BGB mit geringfügigen sprachlichen Änderungen.

Der Schutzbereich wurde – einem allgemeinen Prinzip entsprechend – von der Familie des Mieters auf seine Haushaltsangehörigen umgestellt. Allerdings müssen die Haushaltsangehörigen dauerhaft in den Haushalt integriert sein.

Zu § 576b (Form und Frist des Widerspruchs)

Die Vorschrift entspricht den bisherigen Absätzen 5 und 6 des § 556a BGB mit einer geringfügigen sprachlichen Vereinfachung.

Die Verweisung im bisherigen § 556a Abs. 2 BGB auf § 564a Abs. 2 BGB wird durch Klartext ersetzt.

Zu § 577 (Zeitmietvertrag)

I. Die Regelungen für befristete Mietverträge bei Wohnraummietverhältnissen sollen grundlegend vereinfacht werden.

1. Die Befristung eines Wohnraummietverhältnisses wird in den Fällen zugelassen, in denen Gründe des Vermieters an der Befristung des Mietverhältnisses bestehen.
2. Die Formulierung lehnt sich zu Beginn an § 564c Abs. 1 BGB an.

Zeitmietverträge sollen im Gegensatz zur bisherigen Regelung zunächst für jede beliebige Zeitdauer abgeschlossen werden dürfen. Die bisherige Befristung auf nicht mehr als fünf Jahr ist zu eng. Sie berücksichtigt zu einseitig nur den Verwurzelungsgedanken beim Mieter, nicht dagegen die berechtigten Interessen des Vermieters, auch über einen Zeitraum von fünf Jahren hinaus seine Lebensplanung auf den Wiedererhalt einer unvermieteten Wohnung einrichten zu können.

3. Dem Mieter müssen bei Vertragsabschluss die Gründe für die Befristung mitgeteilt werden. Er weiß somit, dass und aus welchem Grund der Mietvertrag zu dem vereinbarten Zeitpunkt enden soll. Der Vermieter muss allerdings einen nicht näher konkretisierten Grund oder – als Unterfall – einen nicht näher konkretisierten Eigenbedarf dem Mieter bei Vertragsabschluss mitteilen.

4. Im Gegensatz zu dem Entwurf der Bund-Länder-Arbeitsgruppe wird für den Befristungsgrund nicht auf ein „berechtigtes Interesse“ im Sinne von § 564b BGB (§ 575 Entwurf) abgestellt. Berechtigtes Interesse im Sinne des § 564b BGB (§ 575 Entwurf) könnte eine Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen des Mieters sein. Es ist offensichtlich, dass dieser Grund für eine Befristung des Mietverhältnisses nicht herangezogen werden kann, da der Vermieter nicht im Vorhinein weiß, dass der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen zu einem bestimmten Zeitpunkt verletzen wird. Deshalb nimmt der Entwurf das bisherige Prinzip des § 564c Abs. 2 BGB mit einer Aufzählung wieder auf. Allerdings wird durch den Eingangssatz („insbesondere“) klargestellt, dass die Aufzählung der Gründe nicht abschließend ist.

a) Die Nummer 1 entspricht dem geltenden § 564c Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BGB.

b) Nummer 2 entspricht § 564c Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b BGB, ist allerdings erweitert worden. Von der Voraussetzung, „dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden“, wird abgesehen.

c) Nummer 3 entspricht § 564c Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe c mit der Änderung, dass die Werkwohnung nicht befristet bereits an einen Werkangehörigen vermietet worden ist. Die Werkwohnung kann also auch befristet an einen nicht Werkangehörigen vermietet werden, wenn sie nach Fristablauf nur wieder an einen Werkangehörigen vermietet werden soll. Damit wird ein Vorschlag der Expertenkommission „Wohnungspolitik“ (TZ 5418) aufgenommen.

d) Nummer 4 will einem Vermieter einen Zeitmietvertrag ermöglichen, wenn er eine Wohnung für einen besonderen Nutzerkreis hat, diese aber vorübergehend nicht entsprechend vermieten kann. Zu denken ist neben besonders ausgestatteten Alten- oder Behindertenwohnungen auch an Wohnungen, die durch die Anzahl der Räume als familiengerecht gelten können. Hier soll es möglich sein, die Räume auch an eigentlich nicht geeignete Mieter zu vergeben, wenn zurzeit kein wirklich geeigneter Interessent vorhanden ist.

e) Nummer 5 eröffnet dem Vermieter die Möglichkeit, auch aus wirtschaftlichen Gründen einen Zeitmietvertrag abzuschließen. Hier ist insbesondere an einen Kapitalanleger gedacht, der eine Mietwohnung in einem schon jetzt absehbaren Zeitpunkt weiterveräußern will und eine vermietete Wohnung nach einer Prognoseentscheidung bei der Vermietung nur mit erheblichen Schwierigkeiten vermarkten können wird.

Insgesamt soll durch die Vielgestaltigkeit der Gründe deutlich gemacht werden, welche Bandbreite über die einzeln aufgezählten Gründe hinaus die Befristung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Bei dieser Grundkonzeption bedarf es keiner Sozialklausel für befristete Mietverhältnisse, wie sie derzeit in § 556b BGB enthalten ist. Aus bestimmten Gründen befristete Mietverhältnisse sollen wie schon nach geltendem Recht in § 564c Abs. 2 BGB nicht unter Sozialklausel fallen.

5. Hinsichtlich des Wechsels des Befristungsgrundes bleibt die Konzeption des geltenden Rechts unverändert. Dem Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5420) wurde nicht gefolgt, die Rechtsprechung zum Wechsel des Befristungsgrundes kann übernommen werden: Kein Wechsel zwischen den verschiedenen Arten anerkannter Gründe; wohl aber kann innerhalb eines solchen Grundes (z. B. Eigenbedarf) die Person oder der Sachverhalt wechseln, der diesen Grund erfüllt.
6. Entgegen der Fassung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht S. 222) wird dem Mieter kein vorzeitiges Kündigungsrecht mit einer Dreimonatsfrist für ein Jahr vor dem vereinbarten Ablauf der regulären Mietzeit gewährt. Ein derartiges Recht kompliziert das Mietrecht und enttäuscht das Vertrauen des Vermieters auf eine bestimmte Mietdauer.

II. Liegt der Schwerpunkt des Interesses der Parteien nicht darin, dass der Vermieter seine Mietsache rechtzeitig zurückerhält, sondern vielmehr darin, dass eine bestimmte Dauer des Mietverhältnisses gewährleistet ist, so kann durch Vertragsgestaltung beiderseitig das Kündigungsrecht für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen werden. Diese Möglichkeit ist schon im geltenden Recht eröffnet (vgl. MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 564 Rn. 7). Doch war sie weniger bedeutsam, da die gewünschte Rechtsfolge im befristeten Mietvertrag nach § 564c Abs. 1 BGB mitenthalten war.

Zu § 577a (Außerordentliche vorzeitige Kündigung)

Die Vorschrift enthält durch Verweisung auf § 575d, der seinerseits wieder auf §§ 575 und 575a verweist, die Klarstellung, dass die außerordentliche befristete Kündigung auch bei Mietverhältnissen auf Zeit nur im Rahmen des neuen §§ 575 und 575a (berechtigtes Interesse als Voraussetzung für die Kündigung des Vermieters, erleichterte Kündigung des Vermieters) möglich ist. § 575d Abs. 2 und 3 soll auch für befristete Mietverhältnisse die Fristen im Falle der außerordentlichen befristeten Kündigung regeln.

Zu § 578 (Kündigungsfristen bei Werkmietwohnungen)

I. Vereinfachung des Rechts der Werk- und Werkdienstwohnungen

1. Die Regelung über Werkmietwohnungen und über Werkdienstwohnungen werden wie im geltenden Recht (§§ 565b bis 565e BGB) in einem besonderen Unterabschnitt hervorgehoben, jedoch stark vereinfacht.
2. Auf die einleitende Vorschrift des bisherigen § 565b BGB wurde zur Straffung der Regelung verzichtet; dass dadurch keine inhaltliche Änderung eintritt, wird durch

eine Anpassung der Eingangssätze der neuen §§ 578 und 578a erreicht.

3. Eine besondere Aussage darüber, dass die Vorschriften nur gelten, wenn das Mietverhältnis „auf unbestimmte Zeit eingegangen“ ist, ist im Hinblick auf die allgemeine Regelung, wonach nur Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit gekündigt werden können, entbehrlich.
4. Dass die Vorschrift sich nur auf Kündigungsfristen, nicht auf die Zulässigkeit der Kündigung bezieht, wird bereits in der Überschrift und im ersten Satz durch die Worte „abweichend von § 575c Abs. 1“ verdeutlicht. Die Regelung enthält wie der geltende § 565c BGB in der Tat nur eine Sonderregelung über kurze Kündigungsfristen in bestimmten Fällen des Betriebsbedarfs.
5. Im Hinblick auf die Klarstellungen in der Überschrift und im einleitenden Satz kann die rein deklaratorische Unberührtheitsklausel des bisherigen Satzes 2 entfallen.
6. Es ist bewusst von einer Modernisierung des Begriffs „Dienstverhältnisse“ abgesehen worden. Die naheliegenden Begriffe „Arbeitnehmer“, „Arbeitsverhältnis“ usw. würden nach der derzeitigen Rechtsprechung Beamte nicht erfassen.
7. In der Nummer 1 besteht ein wichtiger Vereinfachungsschritt darin, die derzeitige Spaltung in eine dreimonatige Kündigungsfrist bei einfachem Betriebsbedarf und eine zweimonatige Kündigungsfrist bei älteren Mietverhältnissen und dringendem Betriebsbedarf aufzuheben. Diese Spaltung war beim Vierten Mietrechtsänderungsgesetz, das den § 565c Satz 1 Nr. 1 BGB neu gefasst hat, Teil eines Kompromisses und darf nicht auf Dauer aufrechterhalten werden.

Die vorgeschlagene Regelung beseitigt die ungewöhnliche zweimonatige Kündigungsfrist des bisherigen Buchstaben b und belässt es in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Recht der Kündigungsfristen für alle Fälle des Betriebsbedarfs.

Gegen die mögliche Alternative, eine zweimonatige Kündigungsfrist für alle Fälle des Betriebsbedarfs vorzusehen, spricht, dass eine zweimonatige Kündigungsfrist im Wohnraummietrecht eine Ausnahme und dadurch eine Komplizierung des Rechts darstellt. Würde sie beibehalten, dann müsste zudem in der Sozialklauselregelung (§ 578a BGB) die Sonderregelung des § 565d Abs. 2 BGB beibehalten werden.

8. In der Nummer 1 soll es bei der weiteren Voraussetzung für die verkürzte Kündigungsfrist bleiben, dass der Wohnraum dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war. Erwägungen im Hinblick auf möglicherweise mehrere Jahrzehnte bestehende Mietverhältnisse überwiegen hier das Bedürfnis nach Vereinfachung.
- II. Sonstige Vorschläge zu den Werk- und Werkdienstwohnungen
1. Nicht erforderlich ist es, den Kündigungsgrund des „Betriebsbedarfs“ im Gesetz ausdrücklich zu verankern. Der Betriebsbedarf ist als berechtigtes Interesse für die Wohnraumkündigung anerkannt (Palandt/Putzo, 55. Aufl., § 564b Rn. 28) und durch die Rechtsprechung hin-

reichend ausgeformt. Die Aufnahme in § 575 Entwurf als besonderer Kündigungstatbestand brächte keine Vereinfachung und könnte auch keine zusätzliche Klarstellung gegenüber dem geltenden Recht bringen.

2. Keine Vereinfachung wird ebenfalls darin gesehen, im Gesetz ausdrücklich klarzustellen, dass Werkwohnungen auch noch längere Zeit nach Beendigung des Dienstverhältnisses mit verkürzter Kündigungsfrist gekündigt werden dürfen. Das Gesetz enthält insoweit bewusst keine Beschränkung.

Zu § 578a (Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkmietwohnungen)

Auch die Vorschriften über das Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkwohnungen wurden erheblich vereinfacht.

Die Vereinfachung in § 578 wirkt sich dahingehend aus, dass § 565d Abs. 2 BGB ganz entfallen kann. Die Vorschrift bestimmt für die zweimonatige Kündigungsfrist bei Werkwohnungen eine entsprechend – auf einen Monat – verkürzte Widerspruchsfrist nach der Sozialklausel. Entfällt die zweimonatige Kündigungsfrist, bedarf es auch keiner verkürzten Widerspruchsfrist.

Zu § 578b (Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen)

Die Vorschrift übernimmt § 565e BGB über die entsprechende Geltung der Mietrechtsvorschriften für Wohnraum, der „im Rahmen eines Dienstverhältnisses“ überlassen worden ist. In diesen Fällen liegt ein einheitlicher gemischter Vertrag vor, bei dem in der Regel das Dienstverhältnis vorherrscht. Mit diesem endet daher grundsätzlich auch der Anspruch des zur Dienstleistung Verpflichteten darauf, die Wohnung zu benutzen (Palandt/Putzo, 55. Aufl., § 565e Rn. 1; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 565e BGB Rn. 1).

Diese Wohnungen werden hier weiterhin als „Werkdienstwohnungen“ bezeichnet. Die Worte „ganz oder“ wurden als überflüssig gestrichen.

Der Ausdruck „Hausstand“ wurde durch „Haushalt“ ersetzt. Hierzu wird auf die Begründung zu § 558a Bezug genommen.

Außerdem wurde die Schutzwirkung auf den auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt erweitert.

Zu § 578c (Vorkaufsrecht des Mieters)

Die Besonderheit, die sich bei der Bildung von Wohneigentum an vermieteten Wohnraum ergeben, werden zur besseren Übersichtlichkeit in einem besonderen Teil zusammengefasst. Der geltende § 570b BGB wird als erste Vorschrift in diesen Teil eingestellt. Die Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert. In Absatz 1 wird unter Bezugnahme auf die Begründung zu § 558a der Ausdruck „Hausstand“ durch „Haushalt“ ersetzt und in Absatz 3 die Verweisung angepasst.

In Absatz 4 wird für die Ausübung des Verkaufsrechts ein Schriftformerfordernis neu eingeführt.

Zu § 578d (Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung)

I. Wie bereits in der Allgemeinen Begründung dargestellt, besteht in diesem Bereich, der in den letzten Jahren erheb-

lich kompliziert worden ist, erheblicher Vereinfachungsbedarf.

II. Das vorgeschlagene Modell bietet eine bundeseinheitlich geltende Lösung an. Der Vereinfachungseffekt dieses Modells liegt vor allem darin, dass es nur noch eine einheitliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren gibt und damit ungefähr ein Dutzend Rechtsverordnungen der Länder eingespart werden können. Die Lösung gestattet dem Erwerber der umgewandelten Wohnung die Kündigung auch während der Sperrfrist, sofern der Erwerber dem Mieter vergleichbaren Ersatzwohnraum anbietet und sich zur Erstattung der Kosten verpflichtet, die dem Mieter durch den Umzug entstehen.

1. In Absatz 1 Satz 1 bestimmt dieser Vorschlag eine dreijährige Kündigungsfrist bei Kündigungen wegen Eigenbedarfs wie auch zum Zwecke der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (§ 575 Abs. 2 Nr. 2 und 3). Eine solche Sperrfrist ist hinnehmbar, da es dem Erwerber der umgewandelten Wohnung zusätzlich ermöglicht wird, auch während der Frist zu kündigen, wenn er dem Mieter vergleichbaren Ersatzwohnraum anbietet und die messbaren wirtschaftlichen Nachteile des Umzugs des Mieters ausgleicht. Dies wird in Absatz 1 Satz 2 bestimmt.

2. Der anzubietende Ersatzwohnraum muss dem bisherigen Wohnraum des Mieters vergleichbar sein. Der Mieter braucht sich also nicht auf „angemessenen“ Ersatzwohnraum im Sinne der Sozialklausel des § 576 BGB verweisen zu lassen (§ 556a BGB). Angemessen im Sinne der Sozialklausel kann auch Wohnraum von geringerem Wohnwert sein, sofern er dem Mieter und seiner Familie/Haushaltsangehörige eine ihrem sonstigen Lebensschnitt entsprechende Lebensführung ermöglicht. Die Vergleichbarkeit bestimmt sich dagegen nach der konkreten Wohnung, die der Mieter innehat und die ihm gekündigt werden soll.

Diese Regelung ermöglicht es dem Erwerber der umgewandelten Wohnung, eine Ersatzwohnung von vergleichbarer Größe, Beschaffenheit und Lage zu finden, ohne die individuellen Verhältnisse der Mieterfamilie ungebührlich ausforschen zu müssen.

3. Der Ersatzwohnraum muss sich auch in räumlicher Nähe befinden. Dem Mieter soll also sein bisheriges soziales Umfeld im Wesentlichen erhalten bleiben.
4. Die Kündigung des Mieters ist schließlich noch an die Voraussetzung geknüpft, dass der Erwerber sich verpflichtet, die dem Mieter durch den Umzug entstehenden Kosten zu erstatten und dafür auf schriftliche Anforderung Vorschuss zu leisten. Die Erstattungspflicht betrifft die reinen Umzugskosten, etwaige Kosten für eine notwendige Neueinrichtung der Wohnung und sonstige nachweisbare finanzielle Aufwendungen infolge des Umzugs.
5. Da dieses Modell den Mieter von wirtschaftlichen Aufwendungen infolge des Umzugs weitgehend freistellt, eignet es sich als bundeseinheitliche Regelung ohne Gebietskulisse, also auch für Gebiete mit besonders gefährdeter Mietwohnungsversorgung. In solchen Gebieten wird der Erwerber der umgewandelten Wohnung es

schwerer haben, eine vergleichbare Ersatzwohnung für seinen Mieter zu finden.

Zu § 579 (Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)

Der neue Untertitel „Mietverhältnisse über andere Sachen“ beginnt mit der Vorschrift, die eine Reihe von Bestimmungen über die Wohnraummiete auch für die Miete von Grundstücken und von Räumen, die keine Wohnräume sind, für anwendbar erklärt. Die geltende gesetzliche Regelung verweist in die umgekehrte Richtung: Nach § 580 BGB gelten die Vorschriften über die Miete von Grundstücken, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen. Es erscheint jedoch wenig glücklich, den häufigeren und bedeutsameren Fall, die Wohnraummiete, durch Verweisung auf den weniger häufigen Fall, die Grundstücksmitte, zu regeln.

Eine inhaltlich Änderung tritt durch die Änderung der Gesetzestechnik nicht ein. Es ist lediglich darauf hinzuweisen, dass in Absatz 2 auf die Miete von Räumen, die keine Wohnräume sind, auch die Vorschrift des neuen § 559b Abs. 1 für anwendbar erklärt wird, der die Zahlung der Miete zu Beginn der vorgesehenen Zeitabschnitte vorschreibt.

Zu § 579a (Umfang des Vermieterpfandrechts)

Entgegen dem Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht S. 168 ff.) wird das Vermieterpfandrecht auf Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die nicht Wohnräume sind, beschränkt. Bei Mietverhältnissen über Wohnraum hat das Vermieterpfandrecht nur eine sehr geringe praktische Bedeutung; es kann deshalb dort entfallen. Im Übrigen sind die bisherigen §§ 559 bis 563 BGB im Wesentlichen unverändert übernommen worden.

In § 579a wird der bisherige § 559 BGB zur besseren Gliederung des Textes entsprechend dem Inhalt der Regelung in zwei Absätze aufgeteilt. Deren erster regelt den gegenständlichen Umfang des Vermieterpfandrechts (bisher Satz 1 und 3); Absatz 2 begrenzt die Sicherungswirkung des Pfandrechts in zeitlicher Hinsicht (bisher Satz 2).

Zu § 579b (Erlöschen des Vermieterpfandrechts)

Die Vorschrift entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Vereinfachung dem § 560 BGB.

Zu § 579c (Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch)

Die Vorschrift entspricht § 561 BGB.

In der Anhörung der Verbände sollte geklärt werden, ob die Regelung angesichts des § 229 BGB wirklich noch notwendig ist.

Zu § 579d (Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung)

Die Vorschrift entspricht § 562 BGB, ist jedoch zum leichteren Lesen in zwei Sätze aufgeteilt worden.

Zu § 579e (Pfändung durch Dritte)

Die Vorschrift entspricht § 563 BGB.

Zu § 579f (Kündigungsrecht des Mieters bei erheblicher Gesundheitsgefährdung durch die Mietsache)

Die Vorschrift betrifft das Kündigungsrecht des Mieters wegen eines gesundheitsgefährdenden Zustands der gemiete-

ten Räume. Es soll nicht nur für die Miete von Wohnräumen gelten (so der neue § 571 Abs. 1), sondern ebenso wie der bisherige § 544 BGB auch für die Miete anderer Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Zu § 580 (Mietzahlung)

Die Vorschrift über die Fälligkeit der Miete entspricht dem geltenden § 551 BGB; sie wird um den Hinweis auf die besonderen Regelungen für die Raummiete ergänzt. Bei der Raummiete ist die Miete künftig auch kraft Gesetzes als Vorschuss zu zahlen. Bei Mietverhältnissen über Grundstücke soll es dagegen bei der nachträglichen Zahlung der Miete bleiben (bisher § 551 Abs. 2 BGB).

Zu § 580a (Miete eines Schiffs)

§ 580a BGB über die Veräußerung und Belastung vermieteter Schiffe wird unter Anpassung der Verweisung übernommen.

Zu § 580b (Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben des Mieters, Kündigungsrecht)

§ 569 Abs. 1 BGB wird als neuer § 580b übernommen.

Sowohl Erben als auch Vermietern wurde – der Änderung im Wohnraummietrecht (§ 566) entsprechend – eine zweimonatige Überlegungsfrist eingeräumt. Zu Einzelheiten wird auf die Begründung zu § 565 verwiesen.

Zu § 580c (Ende des Mietverhältnisses)

Der bisherige § 564 wird als § 580c übernommen.

Zu § 580d (Verschiedene Kündigungsfristen)

Die Vorschrift entspricht § 565 Abs. 1, Abs. 1a sowie Abs. 4 und 5 BGB.

Zu Nummer 3

Entsprechend den in Nummer 1 vorgesehenen Änderungen der Überschriften erhält die Überschrift des pachtrechtlichen Untertitels eine neue Gliederungsnummer und Überschrift.

Die Überprüfung der Pachtrechtsvorschriften auf Anpassungsbedarf ist noch im Gange.

Zu Nummer 4

Auch die Überschrift zum landpachtrechtlichen Untertitel muß eine neue Gliederungsnummer und Überschrift erhalten.

Auch hier bleibt weitere Überprüfung des Anpassungsbedarfs vorbehalten.

Zu Artikel 2 (Änderung des EGBGB)

Die Übergangsvorschriften zu den Änderungen des BGB in Artikel 1 sollen in das EGBGB eingestellt werden. Der fünfte Teil des EGBGB enthält hierfür einen Abschnitt für Übergangsrecht aus Anlass jüngerer Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einigen Leerparagrafen.

Zu Nummer 1 (Artikel 229 und 229a EGBGB)**Zu Artikel 229** (Übergangsvorschriften zum Mietrechtsvereinfachungsgesetz)**Zu Nummer 1** (§ 256a BGB – Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten)

Die Regelung übernimmt die Übergangsregelung des Artikels 4 Nr. 2 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912). In dieser Übergangsregelung war eine Ausnahme von der Verzinsungspflicht für die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes am 1. Januar 1983 abgeschlossenen Verträge enthalten, wenn dies in der Kautionsabrede ausdrücklich vereinbart war. Diese Regelung erfolgte mit Rücksicht darauf, dass die Pflicht des Vermieters zur Verzinsung einer ihm übergebenen Bankkaution schon vorher in der Rechtsprechung anerkannt war (Landfermann, Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, Erläuterungen und Materialien zum neuen Mietrecht, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 46a vom 8. März 1983, S. 31).

Es wird für zweckmäßig gehalten, diese Regelung, die als einzige Übergangsregelung des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen noch praktische Bedeutung hat, in das EGBGB zu übernehmen und damit die Übergangsregelungen stärker in einem Gesetz zu konzentrieren. Das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen kann dann aufgehoben werden.

§ 556a Abs. 1 BGB über die Bemessung der Mietsicherheit nach der Bruttomiete und § 566a Abs. 3 Satz 1 BGB hinsichtlich der Höhe des Zinssatzes sollen dagegen nur für Mietverträge gelten, die nach dem Inkrafttreten dieses Vereinfachungsgesetzes geschlossen werden. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass nach dem Abschluss des Mietvertrages, aber vor Zahlung eines Kautionsbetrags eine Gesetzesänderung sich über die bei Vertragsabschluss gegebenen Annahmen und Erwartungen der Vertragspartner hinwegsetzt.

Insgesamt ergibt sich somit für die Mietkaution folgendes Übergangsrecht:

- Bei einem Kreditinstitut verzinslich anzulegen sind die Bankkautionen für alle Wohnraummietverhältnisse außer solchen, die vor dem 1. Januar 1983 vereinbart wurden und bei denen die Verzinsung ausdrücklich ausgeschlossen wurde.
- Die Höhe der Kaution richtet sich nach der Kautionsvereinbarung. Sie wird für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten dieses Änderungsgesetzes eingegangen werden, nach dem bis dahin geltenden § 550b Abs. 1 BGB auf drei Monatsmieten ohne gesondert abzurechnende Nebenkosten, für später eingegangene Mietverhältnisse nach dem neuen § 556a Abs. 1 BGB auf drei Bruttomieten begrenzt.
- Die Höhe der Verzinsung richtet sich bei Mietverhältnissen, die vor dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes eingegangen wurden, nach dem bisherigen § 550b Abs. 2 Satz 1 BGB (für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblicher Zinssatz), und zwar auch für

die Zeit nach Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes. Mieter und Vermieter brauchen also an der Anlage der Kaution nichts zu ändern, falls diese dem bis dahin geltenden Recht entsprach (oder eine günstigere Verzinsung brachte). Für später eingegangene Mietverhältnisse gilt die einfachere Fassung des neuen § 556a Abs. 3 Satz 1 BGB; es ist also kein Mindestzinssatz vorgeschrieben. Eine möglichst zinsgünstige Anlage liegt vielmehr im beiderseitigen Interesse von Mietern und Vermietern und kann daher ihnen überlassen bleiben.

Zu Nummer 2 (§ 559 Abs. 3 BGB – Vereinbarung über Miete und Betriebskosten)

Die Neuregelung über die Abrechnungsfrist soll nicht bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnene Abrechnungszeiträume für Betriebskostenvorauszahlungen erfassen. Dadurch erhalten die Vermieter mindestens ein volles Jahr Zeit, sich auf die Befristung der Abrechnung vorzubereiten; daran schließt sich dann noch die zwölfmonatige Abrechnungsfrist an.

Zu Nummer 3 (§ 559b BGB – Zahlungszeitpunkt für die Miete, Aufrechnungsrecht – und § 580 – Mietzahlung)

Für die wenigen Fälle, in denen keine Mietzahlung im Voraus vereinbart worden ist, soll es bei der bisherigen Regelung über die nachträgliche Zahlung (bisher § 551 BGB) für die Raummietverhältnisse bleiben. Anderenfalls wäre der Mieter einmal zu einer Doppelzahlung verpflichtet. Dies wäre nicht in jedem Fall angemessen.

Zu Nummer 4 (§ 561b BGB – Zustimmung zur Mieterhöhung)

In den Fällen, in denen bei Inkrafttreten des Gesetzes die zweimonatige Klagefrist nach § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG noch nicht abgelaufen ist, soll schon die neue, sechsmonatige Frist gelten. Denkbar wäre auch gewesen, diese Regelung nur gelten zu lassen, wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter nach dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes zugegangen ist. Die verlängerte Klagefrist und die damit verbundene Erweiterung des Zeitraums für außergerichtliche Einigungen sollten aber so früh wie möglich wirksam werden.

Zu Nummer 5 (§ 561c – Mietspiegel)

Durch die Übergangsregelung soll für Mietspiegel klargestellt werden:

- Mietspiegel, die schon vor Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes für mehrere Gemeinden zusammen oder für Teile von Gemeinden oder für Teile von Gemeinden mit anderen Gemeinden zusammen erstellt worden sind, sollen, wie dies in § 561c Abs. 2 BGB nunmehr ausdrücklich zugelassen wird, gültig bleiben. Es wäre ungeeignet, Mietspiegel, die nach dem neuen Recht zulässig wären, nur deshalb für unwirksam zu erklären, weil sie nach bisherigem Recht in dieser Form nicht völlig zweifelsfrei zugelassen waren.

- Auch Mietspiegel, die schon vor dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes erstellt worden sind, sollen unter den erleichterten Voraussetzungen des neuen § 561c Abs. 3 BGB fortgeschrieben werden dürfen.
- Die Vermutungswirkung soll auch für Mietspiegel gelten, die vor Inkrafttreten des Gesetzes erstellt worden sind, wenn sie nur nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt oder in gehöriger Form anerkannt worden sind.

Zu Nummer 6 (§ 562b BGB – Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung – und § 564 BGB – Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung)

Die Neuregelung mit der längeren Frist (Wirksamwerden der Mieterhöhung, Kündigungsfrist) sollen bereits laufende Verfahren nicht erfassen. Maßgebender Anknüpfungspunkt soll der Eingang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter sein. Liegt dieser Zeitpunkt vor dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes, soll es bei der Anwendung des bisherigen Rechts auf diese Fälle bleiben.

Zu Nummer 7 (§ 565 BGB – Eintritt von Haushaltsangehörigen beim Tod des Mieters –, § 565a BGB – Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, Kündigung – und § 580b BGB – Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben des Mieters, Kündigungsrecht)

Durch die Übergangsregelung soll klargestellt werden, dass die neue Fristenregelung für die Kündigungen nicht gilt, wenn das die Rechtsfolgen auslösende Ereignis, nämlich der Tod des Mieters, vor dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes eingetreten ist.

Zu Nummer 8 (§ 571 BGB – Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund bei Wohnraummietverhältnissen –, § 575c BGB – Kündigungsfristen – und § 578 BGB – Kündigungsfristen bei Werkwohnungen)

Die Neuregelungen sollen nur für Kündigungen gelten, die nach Inkrafttreten der Neuregelung erklärt wurden. Maßgebend ist der Eingang des Kündigungsschreibens beim Vertragspartner.

Zu Nummer 9 (§ 575a BGB – Erleichterte Kündigung des Vermieters)

Das erleichterte Kündigungsrecht in einem durch Ausbau entstandenen Dreifamilienhaus ist durch das Wohnungsbauerleichterungsgesetz von 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456) befristet eingeführt worden. Die ursprünglich enthaltene Befristung zum 1. Juni 1995 ist durch das „Gesetz zur Übernahme befristeter Kündigungsmöglichkeiten als Dauerrecht“ vom 21. Februar 1996 (BGBl. I S. 222) bis zum 1. Juni 1999 verlängert worden.

Der durch diese Gesetze geschaffene Vertrauensschutz verbietet es, den Vermietern dieses erleichterte Kündigungs-

recht durch eine Gesetzesänderung wieder zu entziehen. Deshalb soll für derartige Mietverhältnisse das erleichterte Kündigungsrecht des Vermieters grundsätzlich bestehen bleiben, und zwar auch dann, wenn der Vertrag nach dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes abgeschlossen worden ist. Interessen der Mieter werden nicht in nennenswertem Umfang berührt, da jeder Mieter einer solchen Wohnung in einem auch vom Vermieter bewohnten Dreifamilienhaus beim Abschluss des Mietvertrags auf die erleichterte Kündigungsmöglichkeit hingewiesen worden sein muss. Nur dann ist die erleichterte Kündigung wirksam.

Auf lange Sicht sollen diese Fälle aber, was die Kündigungsfrist und Nichtanwendung der Sozialklausel betrifft, sich nach dem neuen § 575a richten. Deshalb wird in Nummer 9 Satz 2 bestimmt, dass in derartigen Häusern mit drei Wohnungen die – statt um drei – auf sechs Monate verlängerte Kündigungsfrist gilt und die Sozialklausel nicht anzuwenden ist, wenn das Mietverhältnis nach dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes eingegangen worden ist.

In Nummer 9 Satz 3 wird auch für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter bewohnt, bestimmt, dass die neue Regelung nicht für Mietverträge gilt, die vor dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes eingegangen worden sind. Für diese soll es also bei der Verlängerung der Kündigungsfrist auf sechs Monate sowie bei der Anwendung der Sozialklausel bleiben, da der Mietvertrag unter Zugrundelegung dieser Rechtslage abgeschlossen worden ist.

Zu Nummer 10 (§ 577 BGB – Zeitmietvertrag)

Die Neuregelung der Zeitmietverträge soll für vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossene Mietverträge nicht gelten. Zeitmietverträge im Sinne der Vorschrift sollen also erst ab Inkrafttreten der Neuregelung abgeschlossen werden dürfen. Für vorher abgeschlossene Zeitmietverträge bleibt es bei der Anwendung des § 564c BGB. Liegen die dort in Absatz 2 genannten Voraussetzungen nicht vor, kann weiterhin der Mieter nach Maßgabe des dortigen Absatzes 1 eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Dies gilt auch dann, wenn nach den erweiterten Voraussetzungen des neuen § 577 ein entsprechender Zeitmietvertrag ohne Verlängerungsanspruch des Mieters zulässig wäre.

Zu Nummer 11 (§ 564b Abs. 7 Nr. 4 BGB – Ausnahme vom Kündigungsschutz für bestimmte Ferienhäuser und Ferienwohnungen)

Für Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten ist durch das Wohnungsbauerleichterungsgesetz befristet bis zum 1. Juni 1995 eine Ausnahme vom Kündigungsschutz geschaffen worden. Die Regelung hat sich in der Praxis nicht durchgesetzt, sie wurde deshalb nicht in Dauerrecht überführt. Da nicht gänzlich auszuschließen ist, daß auch jetzt noch kündigungsschutzfreie Mietverhältnisse in Ferienhäusern existieren, soll diese Ausnahme vom Kündigungsschutz aufrechterhalten bleiben.

Zu Nummer 12 (§ 578c BGB – Vorkaufsrecht des Mieters)

Die Vorschrift ist Artikel 6 Abs. 4 des Vierten Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) nachgebildet. Mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz ist das Vorkaufsrecht des Mieters erstmals eingeführt worden. Es sollte keine Verkaufsfälle vor dem Inkrafttreten des damaligen Gesetzes erfassen. Nummer 12 übernimmt die damalige Übergangsregelung ins EGBGB.

Zu Nummer 13 (§ 578d BGB – Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung)

§ 578d fasst die Regelungen über den Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung aus dem bisherigen § 564b BGB und dem so genannten Sozialklauselgesetz zusammen.

Für das Sozialklauselgesetz ist umstritten, ob es auch Anwendung findet, wenn das Wohnungseigentum vor dem 1. Mai 1993 veräußert worden ist. Zum Teil wurde hier eine Rückwirkung angenommen. Durch Rechtsentscheid vom 22. Februar 1995 hat das OLG Stuttgart entschieden, dass das Sozialklauselgesetz nur Verkaufsfälle nach seinem Inkrafttreten erfasst (NJW 1995, 2567). Trotz dieser Entscheidung ist die Frage der Rückwirkung mehrfach in der Rechtsprechung wieder aufgeworfen worden (vgl. Kammergericht, WuM 1996, Seite 395; OLG Hamburg, WuM 1997, Seite 29).

Nunmehr wird klargestellt, dass für Verkaufsfälle vor dem 1. Mai 1993 nur der damals geltende Mieterschutz gemäß § 564b BGB in der Fassung des Rechtsstellungsverbesserungsgesetzes vom 20. August 1990 (BGBl. I S. 1762) Geltung hat.

Weiterhin soll sichergestellt werden, dass die Frist aus § 575e nach dem Eigentumserwerb nicht insgesamt von neuem zu laufen beginnt, sondern die bereits verstrichenen Sperrfristen nach § 564b Abs. 2 BGB und dem Sozialklauselgesetz angerechnet werden.

Zu Nummer 14 (bisheriger § 570 BGB – Kündigungsrecht bestimmter Mieter bei Versetzung)

Durch die Übergangsregelung wird klargestellt, dass Kündigungen, die aufgrund des bisherigen § 570 BGB erklärt worden sind, nach dessen Aufhebung nicht wirksam werden. Sie bleiben wirksam, wenn sie dem Vermieter vor dem Inkrafttreten des Vereinfachungsgesetzes zugegangen sind.

Zu Nummer 15 (§ 5 MHG – Kapitalkostenumlage)

Durch die Aufhebung des MHG in Artikel 7 Nr. 1 ist die Möglichkeit entfallen, die Miete wegen Kapitalkostenerhöhungen (§ 5 MHG) anzuheben. Die Vorschrift ist im System einer am Markt orientierten Vergleichsmiete fehl am Platze. Im Übrigen wird auf die Begründung der Expertenkommission (TZ 5531) Bezug genommen.

Dies macht eine Übergangsvorschrift erforderlich. Zum einen sollen Mieterhöhungen nach § 5 MHG, die dem Mieter vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes mitgeteilt worden sind und über die noch nicht rechtskräftig entschieden wurde, nicht unwirksam werden. Zum anderen enthält § 5 Abs. 3 MHG auch das Recht des Mieters, nach einer Umlage von erhöhten Kapitalkosten eine Herabsetzung des

Mietzins zu verlangen. Dieses Recht soll dem Mieter nicht genommen werden.

Zu Artikel 229a

In den alten Ländern existieren immer noch zahlreiche Mietverträge, bei denen die Betriebskosten nicht separat umgelegt worden sind. Sie gestatten in zahlreichen Fällen nicht die Umlage anderer als der vereinbarten Nebenkosten.

Entsprechend der neueren Mietvertragspraxis werden in den meisten Mietspiegeln dagegen heutzutage Nettomieten ausgewiesen. Ist eine Bruttomiete vereinbart worden, so kann sie nur nach einigem rechnerischen Aufwand mit den im Mietspiegel ausgewiesenen Nettomieten verglichen werden. Die Handhabbarkeit des Mietspiegels ist also bei Vorliegen einer Nettomiete deutlich einfacher.

Die Nettomiete ist darüber hinaus im Interesse des Umweltschutzes wünschenswert. Vor allem aber wird der Vermieter in seiner Kalkulation von Kosten entlastet, die bei ihm nur durchlaufende Posten sind und deren Höhe er insbesondere bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten nicht zu verantworten hat.

Deshalb soll dem Vermieter ein Umstellungsanspruch für vor dem Inkrafttreten des neuen Mietrechts abgeschlossene Verträge von Brutto- in Nettomieten mit der Betriebskostenvorauszahlung gewährt werden.

Als Muster für eine Regelung hat die Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1415), gedient. Gewährt man dem Vermieter einen einseitigen Umstellungsanspruch, dann muss gewährleistet sein, dass die neuen Abrechnungsmaßstäbe der Billigkeit entsprechen und die beiderseitigen Interessen berücksichtigen. Bei der Umstellung geht es nicht um den Neuabschluss eines Vertrages, sondern um einen Eingriff in bestehende vertragliche Regelungen, also eine Vertragsänderung.

Den Vorrang soll die einvernehmliche Regelung der Umlage zwischen Vermieter und Mietparteien haben. Doch muss für den Fall, dass einzelne Beteiligte eine Lösung im allseitigen Einverständnis verhindern, ein gangbarer Weg gefunden werden. Es wurde soweit als möglich auf die Regelung der Betriebskosten-Umlageverordnung zurückgegriffen. Diese Regelung hat sich bei der Umstellung der Altverträge in den neuen Ländern bewährt.

Um Rechtssicherheit zu schaffen, soll die Regelung nur befristet gelten, wobei zu berücksichtigen ist, daß der Vermieter dann Zeit haben muss, die Höhe der Betriebskosten festzustellen und dann die Jahreswerte auszurechnen.

Begründung der einzelnen Vorschriften:**Zu § 1** (Umlegung von Betriebskosten)

Die Vorschrift regelt den Zweck und hauptsächlichen Inhalt des Gesetzes, nämlich die Umstellung alter Bruttomietverträge auf Nettomieten mit Betriebskostenabrechnung.

Dieses Ziel der Vertragsumstellung kommt in Absatz 1 zum Ausdruck: Anstelle der vereinbarten Bruttomiete soll es künftig die gesonderte Ausweisung und Umlage der Betriebskosten geben.

Die Regelung soll auch für Fälle gelten, in denen nicht sämtliche Betriebskosten in der Bruttomiete enthalten sind, also z. B. auch für sog. Bruttokaltmieten mit gesonderter Heizkostenabrechnung,

In Absatz 2 wird zunächst bestimmt, daß der Vermieter durch einseitige schriftliche Erklärung die Betriebskosten, die bisher in der Bruttomiete enthalten waren, anteilig auf die Mieter umlegen darf. Bei der Umstellung auf die Nettomiete sind zu diesem Zweck die Betriebskosten auszurechnen, die im vorausgegangenen Wirtschaftsjahr angefallen sind und entsprechend dem Umlagemaßstab auf die Wohneinheit entfallen wären.

Den Umlagemaßstab kann der Vermieter durch Vereinbarung mit allen Mietern festlegen. Kommt keine solche Vereinbarung zustande, richtet er sich nach den §§ 2 und 7.

Die so errechneten Betriebskosten werden von der bisherigen Bruttomiete abgezogen und bilden das Ausgangspotenzial für künftige Betriebskostenvorauszahlungen. Nach Abzug der Betriebskosten von der Bruttomiete verbleibt die Grundmiete als die künftige Miete, die bei weiteren Mieterhöhungen zu Grunde zu legen ist.

Die Betriebskostenumlage erhöht oder ermäßigt sich nach Maßgabe der künftig anfallenden Betriebskosten. Die Vorauszahlungen können der Erhöhung oder Senkung dieser Kosten angepaßt werden.

Der Abrechnungsschlüssel für die Betriebskosten kann bereits im Rahmen der Umstellung von der Brutto- auf die Nettomiete nach Maßgabe des § 559a Abs. 2 und 3 oder auch später durch einseitige Erklärung des Vermieters geändert werden, wenn die Voraussetzungen des § 559a Abs. 2 BGB gegeben sind.

Zu § 2 (Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung)

Die Vorschrift entspricht dem § 3 der Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV) und im Wesentlichen auch dem § 21 der Neubaumietenverordnung 1970.

Zu § 3 (Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung)

Die Vorschrift entspricht § 4 Abs. 1 BetrKostUV mit der Maßgabe, dass die Anwendung der Verordnung über Heizkostenabrechnung bereits in den Text dieser Regelung eingearbeitet ist. Die Verordnung über Heizkostenabrechnung geht, soweit ihr Anwendungsbereich reicht, den Regelungen dieses Gesetzes vor.

Zu § 4 (Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage)

Die Vorschrift entspricht § 5 BetrKostUV.

Zu § 5 (Kosten einer Breitbandverteilanlage)

Die Vorschrift entspricht § 7 BetrKostUV.

Zu § 6 (Kosten maschineller Wascheinrichtungen)

Die Vorschrift entspricht § 8 BetrKostUV.

Zu § 7 (Umlagemaßstab bei sonstigen Betriebskosten)

Die Vorschrift entspricht § 9 BetrKostUV.

Zu § 8 (Außerkräftreten)

Das Umstellungsrecht für alte Bruttomietverträge soll auf circa fünf Jahre nach dem Inkrafttreten begrenzt bleiben.

Bei Mietverträgen, die in diesem Zeitraum nicht umgestellt werden, kann angenommen werden, dass weder Mieter noch Vermieter ein Interesse an einer Umstellung haben. Das Gesetz soll dann wieder außer Kraft treten, um den Bestand an Rechtsnormen nicht durch überholte und nicht mehr gebrauchte Vorschriften zu vergrößern.

Zu Nummer 2

Die genannten Vorschriften betreffen Übergangsrecht, das bis Ende 1994 bzw. bis Ende 1995 gegolten hat. Die Vorschriften sind durch Zeitablauf gegenstandslos geworden und können deshalb aufgehoben werden.

Zu Artikel 3 – Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Die bislang in § 6 des Miethöhegesetzes eingestellte Regelung wird mit geringen sprachlichen Änderungen zur Angleichung an das neue BGB-Mietrecht in das Wohnungsbaugesetz für das Saarland übernommen. Lediglich die Frist, zu der die Mieterhöhung wirksam wird, ist an das allgemeine Miethöherecht angepasst worden.

Zu Artikel 4 – Änderung der Zivilprozessordnung

Zu Nummer 1

Die Vorschrift wird an die geänderte Paragraphenzählung des BGB angepasst.

Zu Nummer 2a und b

In § 93b Abs. 1 und 2 werden die Verweisungen an den Text des neuen Mietrechts im BGB angepasst.

Zu Nr. 2 c

Der neue Abs. 4 soll dem Gericht die Möglichkeit geben, einen Vermieter, der trotz eines zunächst unwirksamen Mieterhöhungsverlangens einen Prozess riskiert, in geeigneter Weise mit einer Sanktion zu belegen. Als mögliches Steuermittel erscheinen hier die Kosten des Rechtsstreits. Der Vermieter soll also, wenn er ein nicht den gesetzlichen Anforderungen (§ 561a BGB) entsprechendes Mieterhöhungsverlangen abgibt und dies erst im Prozess nachbessert, auch wenn er letztlich voll obsiegt, grundsätzlich einen Teil der Kosten des Rechtsstreits tragen.

Damit soll gleichzeitig erreicht werden, dass das erkennende Gericht eine Klage, die auf ein nicht ordnungsgemäß begründetes Mieterhöhungsverlangen gestützt wird, nicht sofort abweist, sondern dem klagenden Vermieter Gelegenheit zur Nachbesserung gibt, um den Rechtsstreit in der Sache endgültig zu beenden.

Als geeignet erscheint ein Modell, dass es dem Gericht erlaubt, die Kosten nach billigem Ermessen zu verteilen. Dadurch kann der Richter auf das Prozessverhalten der Parteien eingehen. Im Falle eines Mieters, der „rundweg alles bestreitet“, den Prozess also nach Berichtigung des Mieterhöhungsverlangens – möglicherweise zu Unrecht – in die Beweisaufnahme bringt und schließlich voll verurteilt wird, wäre es möglich, dem Vermieter keine Kosten für sein un-

wirksames Mieterhöhungsverlangen aufzuerlegen. Dem Richter bleibt also ein Spielraum. Er kann die Bedeutung des unwirksamen Mieterhöhungsverlangens für den konkreten Rechtsstreit einstufen und die Kosten dann entsprechend aufteilen.

Unberührt bleiben die Regelungen des § 93 und § 269 Abs. 3 ZPO, die als schärfere Vorschriften zwingend die Kostenlast für den Vermieter zur Folge haben. § 91a ZPO wurde in die Vorschriften aufgenommen, von denen abgewichen werden darf, denn auf diese Weise kann der Richter nach Erledigung der Hauptsache nicht nur nach Sach- und Streitstand entscheiden. Es ist nicht zu befürchten, dass dem Richter durch die Ermessensvorschrift ein übermäßiger Begründungsaufwand abverlangt wird. Die Hauptsacheentscheidung hat er – im Gegensatz beispielsweise zum Beschluss nach § 91a ZPO – bereits begründet. Es geht vielmehr um eine andere Gewichtung bei der Kostenentscheidung als nach Obsiegen und Unterliegen. Dabei ist insbesondere die Bedeutung des nicht ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangens für den Prozessverlauf zu berücksichtigen. Dies wird in aller Regel in wenigen Sätzen darzustellen sein.

Zu Nummer 3

Die Vorschrift wird an die geänderte Paragraphenzählung des BGB angepasst.

Zu Nummern 4 und 5

§§ 721 Abs. 7, 794a Abs. 5 ZPO sind jeweils um einen neuen Satz 2 ergänzt, der bestimmt, dass eine Räumungsfrist im Falle der außerordentlichen befristeten Kündigung eines Zeitmietvertrages im Sinne des § 577 Entwurf höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden kann.

Der Zeitmietvertrag im Sinne des § 577 Entwurf ist dem bisherigen qualifizierten Zeitmietvertrag nach § 564c Abs. 2 BGB nachgebildet. Schon für diesen bestand nach geltendem Recht ein Wertungswiderspruch insofern, als bei „normaler“ Beendigung durch Zeitablauf anschließend kein Räumungsschutz möglich war (bisherige §§ 721 Abs. 7, 794a Abs. 5 ZPO), während bei vorzeitiger Vertragsbeendigung durch außerordentliche befristete Kündigung Räumungsschutz unter Umständen sogar über das vereinbarte Vertragsende hinaus gewährt werden konnte. Durch den Ausschluss des Räumungsschutzes zum Vertragsende soll jedoch gerade zum Ausdruck kommen, dass der Mieter nur für den vertraglich bestimmten Zeitraum Bestandsschutz genießt und nicht darüber hinaus. Insofern ist es nur folgerichtig, den Räumungsschutz im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung entsprechend zeitlich zu begrenzen.

Zu Nummer 6

Die Vorschrift wird an die geänderte Paragraphenzählung des BGB angepasst.

Zu Artikel 5 – Streichung des § 5 WiStG: Mietpreisüberhöhung

I. Vermieter, die eine unangemessen hohe Miete verlangen, wurden schon seit längerer Zeit mit Sanktionen belegt. Die Ausgestaltung der Vorschrift des § 5 WiStG im Einzelnen wurde jedoch immer wieder verändert.

1. Im Wirtschaftsstrafgesetz des Jahres 1954 waren die Vorschriften über eine Mietpreisüberhöhung noch von den allgemeinen Vorschriften über Verstöße gegen Preisregelungen umfasst (§ 2). Erst 1962 wurde der 1956 angefügte § 2a Wirtschaftsstrafgesetz mit einer speziellen Vorschrift für das Vermieten und Vermitteln von Wohnraum ausgestaltet. Diese Vorschrift wurde durch das Mietrechtsverbesserungsgesetz vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) als § 2b ausformuliert und wird seit 1974 als § 5 geführt. Seitdem gab es zwei wichtige Änderungen.
2. Eine Lockerung der Vorschrift kam mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912). Danach sind Entgelte nicht unangemessen hoch, die nur zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind. Der Vermieter soll also beim Vermieten keine Verluste in Kauf nehmen müssen.
3. Mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) wurde diese Lockerung wieder teilweise rückgängig gemacht, indem der Vermieter sich seitdem nur noch bei Neubauten auf die Deckung der laufenden Aufwendungen berufen kann (von einer Besitzstandsklausel abgesehen). Gleichzeitig wurde durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz festgelegt, dass die bislang nicht ziffernmäßig umschriebene Wesentlichkeitsgrenze bei mehr als 20 % liegt.

II. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuchs ist jedoch im Ergebnis überflüssig. Der Bußgeldtatbestand ist eine klassische Falle gerade für den privaten Vermieter, der überhaupt nicht die Absicht hat, seinen Mieter zu übervorteilen.

Die Regelung des § 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StGB ist hinsichtlich einer staatlichen Sanktion vollkommen ausreichend. Sie verhindert, dass Schwächesituationen bei anderen Personen zur wirtschaftlichen Ausbeutung genutzt werden und unverhältnismäßige Vermögensvorteile erreicht werden können. Bei Mietwucher ist Kontrollmaßstab das auffällige Missverhältnis zwischen ortsüblicher oder in vergleichbaren Orten üblicher Miete und der vereinbarten Miete.

§ 291 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StGB berücksichtigt im Übrigen auch das besondere Vermieterisiko, das sich etwa bei verstärkter Abnutzung von Räumen oder Einrichtungsgegenständen ergeben kann.

Zu Artikel 6 – Änderung des Gerichtskostengesetzes

Die Vorschrift wird an die geänderte Paragraphenzählung des BGB angepasst.

Zu Artikel 7 – Außerkrafttreten von Vorschriften**Zu Nummer 1** (§ 6 MHG – Saarland und § 7 MHG – Bergmannswohnungen)

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe ist in seinen wesentlichen Teilen in §§ 560 ff. in das BGB übernommen worden. Es kann daher aufgehoben werden.

Auch die Regelung des § 7 MHG ist inzwischen praktisch irrelevant geworden. Der Grundvertrag über Bergmannswohnungen ist mit Ablauf des Jahres 1988 ausgelaufen, was zur Folge hatte, dass die betreffenden Wohnungen, soweit sie noch bestehen, nicht mehr von den Bergbauunternehmen bewirtschaftet werden. Eine Beibehaltung der Regelung ist daher nicht erforderlich.

Die Sonderregelung für das Saarland (bisher § 6 MHG) findet sich nunmehr im Wohnungsbaugesetz für das Saarland, vgl. Art. 3 in angepasster Form wieder.

Zu Nummer 2 (Sozialklauselgesetz)

Die Regelung über den Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung ist durch § 578e BGB neu gefasst worden. Das Sozialklauselgesetz ist deshalb aufzuheben.

Zu Nummer 3 (Mietenüberleitungsgesetz)

Das Gesetz enthält in § 2 Übergangsregelungen für die Miethöhe, die am 30. Juni 1997 bzw. am 31. Dezember

1997 ausgelaufen sind. Das Gesetz kann deshalb insoweit aufgehoben werden.

Zu Nummer 4 (Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen)

Die Übergangsregelung ist in Art. 229 Nr. 1 EGBGB übernommen worden.

Zu Nummer 5 (Rechtstellungsverbesserungsgesetz)

Durch die neue Übergangsvorschrift zum Schutz der Mieter von durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnungen (Artikel 229 Nr. 13 EGBGB) ist die bisherige Übergangsregelung entbehrlich geworden.

Zu Nummer 6 (4. MietRÄndG)

Die noch erforderliche Übergangsregelung für das Vorkaufsrecht (Artikel 7 Abs. 4) ist in Artikel 229 Nr. 12 EGBGB übernommen worden. Die übrigen Vorschriften sind durch Zeitablauf gegenstandslos geworden und können gestrichen werden.

Zu Artikel 8 – Inkrafttreten

Das Gesetz soll insgesamt erst zum 1. Juli 2001 in Kraft treten. Zwischen Verkündung und Inkrafttretenstermin muss ein angemessener Zeitraum liegen, der es allen Beteiligten ermöglicht, sich auf die neuen Vorschriften einzustellen.

