

Mietrechtsreform

Am 01. September 2001 ist das vom Bundestag Ende März 2001 verabschiedete „Mietrechtsreformgesetz“ in Kraft getreten. Die bisherigen Regelungen wurden in einigen Punkten abgeändert und in anderen Punkten der geltenden Rechtsprechung angepasst. Das Mietrecht ist insgesamt übersichtlicher, weil die mietrechtlichen Vorschriften entsprechend dem chronologischen Verlauf des Mietverhältnisses in einem Gesetz zusammengefasst worden sind.

Hier die wichtigsten Änderungen:

Mieterhöhung

Durch die Einbeziehung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in das BGB finden sich jetzt alle Vorschriften über die Mieterhöhung im BGB.

Wie bisher können Mieterhöhungen in Form von Staffel- oder Indexmieten vertraglich frei vereinbart werden.

Daneben – also außerhalb von Vereinbarungen – kann ein Vermieter einseitig vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete zum Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung mindestens 15 Monate unverändert geblieben ist und darüber hinaus auch die sogenannte Kappungsgrenze beachtet wird. Dabei wurde die Kappungsgrenze zugunsten der Mieter von 30 % auf 20 % abgesenkt. Das bedeutet, dass die Miete maximal um 20 % innerhalb von 3 Jahren erhöht werden darf, wobei selbstverständlich die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten werden darf. Zur Begründung einer Mieterhöhung wurden weitere Möglichkeiten geschaffen, darunter der sogenannte qualifizierte Mietspiegel und die sogenannte Auskunft aus einer Mietdatenbank.

Fälligkeit der Mietzahlung

Kraft Gesetzes ist nun geregelt, dass die Miete jeweils zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu bezahlen ist, in der Regel also monatlich im voraus bis spätestens zum 3. Werktag.

Betriebskosten

Haben die Parteien über den Umlagemaßstab keine Vereinbarung getroffen, sind die Betriebskosten künftig zwingend nach Wohnfläche abzurechnen oder aber nach dem tatsächlichen Verbrauch. Die Abrechnungen müssen dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

Jetzt muss der Vermieter grundsätzlich spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums die Abrechnung vorlegen. Nach Ablauf dieser Frist kann er gegen den Mieter keine Nachforderungen mehr stellen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Gleiches gilt umgekehrt auch für den Mieter. Auch der Mieter muß seine Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung dem Vermieter mitteilen, anderenfalls ist er damit ausgeschlossen.

Mietkaution

Nach wie vor können die Vertragsparteien die Anlageform der Mietsicherheit vereinbaren. Wenn der Mieter die Kautionssumme bereitstellen muss, hat der Vermieter diesen Betrag zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Letzteres galt auch schon nach bisherigem Recht. Deutlich klargestellt hat der Gesetzgeber nunmehr jedoch, dass dies auch dann gilt, wenn das Geld zu einem höheren Zinssatz angelegt wird. Auch höhere Erträge stehen also demnächst dem Mieter zu.

Neu geregelt ist auch, daß der Mieter seine Kautionssumme – nach einem Vermieterwechsel infolge Veräußerung – nunmehr in jedem Fall vom neuen Vermieter als Erwerber zurückverlangen kann.

Modernisierungsmaßnahmen

Der Mieter muss Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie grundsätzlich dulden. Künftig bezieht sich die Duldungspflicht nicht nur auf die Einsparung von Heizenergie, sondern auf jegliche Energieeinsparung.

Der Vermieter muss künftig eine Modernisierung 3 Monate im voraus (bisher 2 Monate) vorher ankündigen.

Barrierefreiheit

Es handelt sich um eine Sonderregelung für behinderte Mieter. Diese haben jetzt einen Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem Behinderten gerechten Umbau der Wohnung auf eigene Kosten. Der Vermieter ist berechtigt, dafür eine zusätzliche Sicherheit zu verlangen, um der Gefahr zu begegnen, beim Tod oder beim Auszug des Mieters auf den Kosten des Rückbaus hängen zu bleiben.

Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, tritt sein Ehegatte automatisch in den Mietvertrag ein. Neu ist, dass diese Rechtsfolge nicht nur für den Ehegatten gilt, sondern auch allen Lebenspartner und Kinder des verstorbenen Mieters, wenn sie mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Von diesem „zwangsweisen“ Eintritt können sich diese Personen durch Fortsetzungswiderspruch binnen Monatsfrist befreien.

Bei alleinstehenden Mietern geht das Mietverhältnis auf die Erben über. Lebte der Erbe nicht im Haushalt des verstorbenen Mieters, ist der Vermieter gegenüber dem Erben zur Sonderkündigung berechtigt, ohne dass er einen Kündigungsgrund nachweisen muss.

Kündigungsfristen

Die Neuregelung der Kündigungsfristen enthält eine deutliche Bevorzugung der Mieterinteressen.

Mieter können künftig unbefristete Mietverträge immer mit einer kurzen Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen. Die früher übliche Verlängerung der Kündigungsfrist je nach der Wohndauer auf bis zu 12 Monate ist weggefallen.

Dagegen müssen Vermieter nach wie vor eine gestaffelte Kündigungsfrist – je nach Wohndauer des Mieters – einhalten, längstens 9 Monate.

Zeitmietverträge

Mietverhältnisse können auf unbestimmte Zeit oder eben auf bestimmte Zeit in der Form des sogenannten echten Zeitmietvertrages abgeschlossen werden. Nach den neuen Vorschriften kann ein Mietverhältnis nur dann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit Eigenbedarf hat oder sonstige wesentliche Gründe vorliegen. Diese Voraussetzungen müssen aber schon bei Vertragsabschluss schriftlich mitgeteilt sein. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Nach Ablauf des Zeitmietvertrages muss der Mieter grundsätzlich ausziehen. Er hat weder eine Verlängerungsoption, noch kann er sich auf die Sozialklausel oder den Räumungsschutz berufen.

Der Mieter kann aber vom Vermieter (frühestens) 4 Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass der Vermieter ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Ist der Befristungsgrund weggefallen, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Wichtig ist also, dass es – wie früher – den einfachen Zeitmietvertrag, bei dem der Mieter nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit ohne weiteres eine Verlängerung und Fortsetzung des Mietverhältnisses fordern konnte, nicht mehr gibt.

Den Wunsch des Mieters an einer langfristigen Bindung kann dadurch Rechnung getragen werden, dass die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag abschließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht nur zugunsten des Mieters oder beiderseits ausdrücklich ausschließen. Danach kann der Mieter dann mit 3-monatiger Frist ordentlich kündigen.

Kündigung

Für alle fristlosen Kündigungen aus wichtigem Grund gilt, dass der Kündigungsgrund fortan im Kündigungsschreiben selbst angegeben werden muss. Bisher genügte es, den Kündigungsgrund in einem eventuellen Prozess nachzutragen.

Nach wie vor kann wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden. Neu ist, dass die Kündigung aus diesem wichtigen Grund nur dann rechtmäßig ist, wenn insbesondere unter Berücksichtigung des Verschuldens einer Vertragspartei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist. Früher kam es auf ein solches Verschulden gar nicht an.

Wohnungsumwandlung

In Fällen, in denen die vermietete Wohnung in einer Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft wird, muss der Käufer mindestens 3 Jahre warten, bevor er z. B. wegen Eigenbedarfs kündigen darf. Die Bundesländer können diese Frist je nach der örtlichen Wohnungssituation bis auf 10 Jahre verlängern. Eine Fristverkürzung durch das Stellen einer Ersatzwohnung ist nicht mehr vorgesehen.

Übergangsregelungen

Das neue Mietrecht gilt für alle Mietverträge, die ab dem 01. September 2001 abgeschlossen worden sind.

Zu diesem Zeitpunkt bereits laufende Mietverhältnisse unterliegen einer Reihe von Übergangsvorschriften.

Beispielsweise gilt die 3-Monatsfrist für die Mieterkündigungen auch für bestehende Mietverhältnisse, soweit nicht vor dem 01.09.2001 durch Vertrag im Einzelfall und individuell eine andere Kündigungsfrist wirksam vereinbart worden ist.

Auf einen am 01. September 2001 bereits bestehenden Zeitmietvertrag ist ebenfalls weiterhin das alte Mietrecht anzuwenden.

Die Betriebskosten-Neuregelungen gelten erstmals für Abrechnungsperioden die nach dem 31. August 2001 geendet haben.