

kommunalpolitisches
forum



Land Brandenburg e.V.

Zum Thema Mieterrecht

von

Klaus-Jürgen Warnick, MdL und Margot Ziemann

kommunal- aktuell
02-04

Juni 2004

Seit September 2001 gilt ein geändertes Mietrecht.

Die Reform hatte zum Ziel, das Mietrecht wesentlich zu vereinfachen und zu erneuern.

Alle wesentlichen Regelungen über Wohnraummietverträge, die vorher in verschiedenen Gesetzen verstreut waren, finden sich seither neu gestaltet in den §§ 535 bis 580 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Sie sind im Bundesgesetzblatt, Teil I, Nr. 28, vom 25. 06.2001 veröffentlicht worden.

Eine Reihe der seit langem diskutierten Forderungen der Mietervereine und der Kommunalpolitiker der PDS sind in das Gesetz aufgenommen worden.

Positiv ist die Verkürzung der Kündigungsfrist auf drei Monate für Mieter zu werten und auch dass Mietverträge aus DDR-Zeiten ihre Gültigkeit behalten. Auch das Novum, dass für behinderte Menschen das Recht, Umbauten zur Barrierefreiheit in ihrer Wohnung vornehmen zu lassen, ins Gesetz geschrieben wurde, ist ein weiterer Fortschritt. Negativ, dass sie dabei trotzdem von der Zustimmung des Vermieters abhängig sind und darüber hinaus die Kosten, auch die des Rückbaus, bei Auszug selbst tragen müssen.

Unberücksichtigt blieben die Forderungen nach der Abschaffung der systemfremden und ungerechten Modernisierungsumlage und der Staffelmiete. Hier konnten sich weder PDS noch Mieterverbände im Gesetzgebungsverfahren durchsetzen.

Betriebskosten müssen nun spätestens nach 12 Monaten abgerechnet werden. Es bleibt aber beim Appell zu mehr Wirtschaftlichkeit. Eine zwingende Vorschrift, dass der Vermieter den kostengünstigsten Anbieter zu wählen hat, fehlt im Gesetz. Auch für die streitträchtigen Renovierungskosten wurde keine gesetzliche Regelung gefunden.

Trotz Zusammenfassung des Mietrechts im BGB ist der Paragrafen-Dschungel unserer Meinung nach nur wenig gelichtet worden. Für die meisten Mieterinnen und Mieter wird im Streitfall die Rechtsauskunft beim Anwalt oder Mieterverein nach wie vor erforderlich sein.

Hier die wichtigsten Regelungen im Überblick:

In welcher Form muss ein Mietvertrag geschlossen werden?

Für Mietverträge über Wohnungen gilt Vertragsfreiheit. In den meisten Fällen werden für Mietverträge vom Vermieter Formvorlagen verwendet. Trotzdem ist anzuraten, vor Vertragsabschluss den Vertrag gründlich zu lesen und seine Klauseln von einer Mieterberatungsstelle prüfen zu lassen. Denn Vertrag ist Vertrag, einmal unterschrieben, bleiben seine Vereinbarungen – wenn sie nicht direkt dem Gesetz widersprechen - auch vor Gericht gültig.

Es gilt keine gesetzliche Formvorschrift, also auch mündlich abgeschlossene Verträge sind wirksam. Zur Rechtssicherheit wird jedoch der schriftliche Abschluss empfohlen. Eine Ausnahme von dieser Regel besteht jedoch dann, wenn der Mietvertrag für länger als ein Jahr geschlossen worden ist. Dafür bestimmt § 550 BGB, dass solche Verträge schriftlich abgeschlossen werden müssen. Wird gegen diese Formvorschrift verstoßen, ist der Vertrag jedoch nicht unwirksam, sondern gilt als für unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Kündigung ist in diesem Fall vor Ablauf der vorgesehenen Dauer, jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

Mieterhöhung von 30 % auf 20 % gekappt

Die Mieterhöhungsmöglichkeit wurde von

- bisher 30 % innerhalb von 3 Jahren auf 20 % gekappt, solange die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht ist und die letzte Mieterhöhung 15 Monate zurückliegt.
- Kapitalkostenerhöhungen des Vermieters dürfen nicht mehr auf die Miete umgelegt werden.

Wir finden:

Auch 20 % Mieterhöhung sind zu viel, wenn an der Wohnung kein Pinselstrich getan wurde!

Mieterhöhung bei Neu- oder Wiedervermietung ohne Wohnwertverbesserung sollte deshalb ausgeschlossen werden.

Unsere Position bleibt:

Bestandsmieten in Mietspiegel einbeziehen!

Qualifizierte, nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Mietspiegel sollen bevorzugt bei der Begründung von Mieterhöhungen angewendet werden.

Doch Fakt bleibt, dass bei der Aufstellung der Mietspiegel nach wie vor nur die in den letzten vier Jahren angehobenen Mietpreise in die Berechnung der Mietspiegelwerte aufgenommen werden.

Das ist ungerecht und führt zu einer steten Erhöhung der Mietpreise.

Wir sind dafür, bei der Erstellung von Mietspiegeln nicht nur die Mietpreise für Wohnungen, die eine Mieterhöhung erhielten bzw. Neuvermietungspreise, sondern auch die Bestandsmieten einzubeziehen. Dann würde der Mietspiegel objektiver das Mietenniveau widerspiegeln und den Mietenanstieg wirksamer begrenzen.

Nach wie vor können Vermieter zur Begründung der Mieterhöhung aber auch ein Gutachten oder drei Vergleichswohnungen, selbst aus ihrem eigenen Bestand, heranziehen.

Die Kommunen sollten deshalb qualifizierte Mietspiegel erstellen. Sollten die Verwaltungen nicht selbständig handeln, ist das über einen Beschluss der Stadtverordneten oder Gemeinderäte anzustreben.

Wir sind dafür, zumindest in Kommunen über 50.000 Bewohner Mietspiegel verbindlich einzuführen.

Modernisierungsumlage bleibt bei 11 Prozent !

Die Modernisierungsumlage kann weiter in der bisherigen Höhe von 11 Prozent erhoben werden.

Alle Investitionen an den Gebäuden, die zur Verbesserung des Wohnwertes und zur Einsparung von Energie und Wasser dienen, können in dieser Höhe auf die Jahresmiete umgelegt werden. Und das nicht nur bis die Kosten der Maßnahme getilgt sind, sondern auch unbefristet danach. Dies belastet Mieterinnen und Mieter dauerhaft. Zusätzlich kann nach einer Wohnwertverbesserung durch Modernisierung der Mietpreis noch einmal entsprechend des nun verbesserten Standards angehoben werden. Entweder nach den Normen eines vorhandenen Mietspiegels oder durch Vergleich von drei ähnlich ausgestatteten Wohnungen.

Vermieter haben auf diese Weise eine zweifache Mieterhöhungsmöglichkeit: einmal nach den Vergleichswerten des Mietspiegels oder von Vergleichswohnungen und zweitens durch die Modernisierungsumlage. Dies halten wir für ungerechtfertigt gegenüber den Mietern, die in beiden Fällen verpflichtet sind, mehr zu zahlen.

Wir fordern ein Mietensystem, das den Mietpreis ausschließlich am Wohnwert bemisst und keine zusätzlichen Modernisierungsumlagen zulässt.

Allen Mietern, die eine Modernisierungsankündigung erhalten, ist anzuraten, diese nicht ungeprüft zu unterschreiben, sondern auf jedem Fall von einer Mieterberatungsstelle prüfen zu lassen.

Recht auf Modernisierung durch Mieter zulassen!

Wir fordern:

Gleiches Recht für alle! So wie Mieterinnen und Mieter zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet sind, sollten auch Vermieter zur Duldung von zweckmäßigen Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet werden, die Mieter, um hohe Miet-Kosten zu sparen, auf eigene Rechnung durchführen möchten.

Positiv ist, dass behinderten Menschen notwendige Umbauten zur Barrierefreiheit in § 554 b des geänderten BGB zugestanden werden. Das entspricht einem Urteil des Bundesverfassungsgericht.

Aber die gesetzliche Regelung bleibt halbherzig:

Nach wie vor sind sie dabei von der Zustimmung des Vermieters abhängig und müssen darüber hinaus die Kosten, auch die des Rückbaus bei Auszug, entweder über öffentlichen Zuschüsse aufbringen oder aber allein tragen.

Kündigungsfristen verkürzt!

Wie von Mietervereinen und auch von der PDS vorgeschlagen, gilt nun nach BGB für Mieterinnen und Mieter eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, unabhängig von der Wohndauer.

Das begrüßen wir, um der steigenden Mobilität und auch den Interessen der Mieter gerecht zu werden.

Dies gilt allerdings nur, wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist. Im Mietvertrag vereinbarte Kündigungsfristen bleiben gültig. Hier geht wie bisher Vertragsrecht vor.

Für Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist nach 5 Jahren Vertragsdauer auf 6, nach 8 Jahren Vertragsdauer auf 9 Monate.

-Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung in Wohneigentum kann von den Ländern je nach Wohnungsmarktlage von drei bis zu 10 Jahren festgelegt werden.

-Den Verlängerungsanspruch der Mieter bei Zeitmietverträgen gibt es nicht mehr.

Was muss bei einer Kündigung beachtet werden?

Kündigen können sowohl Mieter als auch Vermieter. Die Kündigung muss dem anderen Vertragspartner schriftlich zugehen. Das Kündigungsschreiben muss unterschrieben sein (§ 568 Abs. 1 BGB). Kündigt ein Bevollmächtigter, ist diese Kündigung nur wirksam, wenn zugleich die dafür erforderliche Vollmacht mit vorgelegt wird. Sind auf einer Seite der Mietvertragsparteien mehrere Personen beteiligt, kann eine Kündigung nur von allen bzw. an alle ausgesprochen werden.

Kündigt der Vermieter, so muss er die Kündigung begründen (§ 573 Abs. 3 BGB).

Welche Fristen sind bei der Kündigung einzuhalten?

Für Vermieter und Mieter gelten nach dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 01.09.2001 nun zum Teil unterschiedliche Kündigungsfristen.

Nur unter Einhaltung dieser Fristen kann wirksam gekündigt werden (§ 573 c Abs. 1 BGB). Der Mieter hat jetzt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses eine Kündigungsfrist von 3 Monaten einzuhalten. Will jedoch der Vermieter kündigen, staffelt sich die Kündigungsfrist nach der Länge des Mietverhältnisses.

Bis zu 5 Jahren Vertragsdauer beträgt die Kündigungsfrist des Vermieters 3 Monate, nach mehr als fünfjähriger Dauer verlängert sie sich auf 6 Monate und nach 8 Jahren Dauer auf 9 Monate.

Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats zugehen.

Was gilt für Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden?

Zu dieser Frage hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 18.06.2003 eine wichtige Grundsatzentscheidung getroffen. Danach ist die gesetzliche Regelung des § 573 c BGB, nach der das Mietverhältnis für den Mieter mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden kann, nicht auf Vertragsverhältnisse anzuwenden, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden und in denen, in Übereinstimmung mit dem bis dahin geltenden Recht, andere Fristen vereinbart sind.

Dies gilt auch dann, wenn es sich um formularmäßig vereinbarte Klauseln handelt, die lediglich den Wortlaut der bis zum 31.08.2001 geltenden gesetzlichen Regelung wiedergeben. Danach betrug die Kündigungsfrist für den Mieter und den Vermieter bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren drei Monate, danach sechs Monate, ab dem achten Jahr neun Monate und nach zehn Jahren Mietdauer ein Jahr. Diese vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 wirksam vereinbarten Kündigungsfristen sind damit weiterhin wirksam.

Aus welchen Gründen darf gekündigt werden?

Der Mieter braucht für eine Kündigung keine Gründe anzugeben. Er muss sich lediglich an die Kündigungsfrist halten.

Der Vermieter dagegen kann vertragstreuen Mietern nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 Abs. 1 BGB).

Die Gründe dafür muss der Vermieter in dem Kündigungsschreiben angeben. Das Gesetz nennt in § 573 Abs. 2 BGB zunächst drei Gründe, die ein berechtigtes Interesse des Vermieters begründen können:

- der Mieter hat seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und nicht unerheblich verletzt, etwa in der Art, dass er die Miete wiederholt unpünktlich zahlte oder erheblich und wiederholt gegen die Hausordnung verstoßen hat;
- der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Vermieter muss dies nachvollziehbar begründen.
- der Vermieter wird durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert, wodurch ihm erhebliche Nachteile drohen.

Dieser Kündigungsgrund war in den neuen Bundesländern nach dem

Einigungsvertrag ausgeschlossen worden, wenn der Mietvertrag schon vor dem 03. Oktober 1990 abgeschlossen wurde. Diese Schutzregelung für die ostdeutschen Mieter wurde aber, durch weiteres Aushöhlen des Einigungsvertrages, zum 1. Mai 2004 auf Antrag der CDU- regierten Länder im Bundesrat und danach auch durch die rot/grüne Mehrheit im Bundestag aufgehoben.

Darüber hinaus sind weitere Kündigungsgründe denkbar. Diese müssen aber ähnlich schwerwiegend sein.

Was kann der Mieter gegen eine Kündigung tun, die er nicht hinnehmen möchte?

Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von diesem die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.

Eine Härte liegt u.a. vor , wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. (§ 574 Abs. 1, 2 BGB) Als Widerspruchsründe für den Mieter können anerkannt werden: Hohes Alter, Invalidität, Gebrechlichkeit, fortgeschrittene Schwangerschaft, schwere Erkrankung. Es sind durchaus weitere Widerspruchsründe denkbar. Entscheidend sind letztlich immer die konkreten Umstände des Einzelfalles. Dennoch wird dabei in den meisten Fällen eine Gerichtsentscheidung notwendig sein.

Der Mieter muss den Widerspruch gegenüber dem Vermieter schriftlich erklären (§ 574 b Abs. 1 BGB). Das Widerspruchsschreiben bedarf der Unterschrift. Besteht das Mietverhältnis mit mehreren Mietern, müssen alle unterschreiben. Das Widerspruchsschreiben muss dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein (§ 574 b Abs. 2).

Wie verhält es sich, wenn die Wohnung verkauft wird?

Hier gilt der Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete!“ (§ 566 BGB)

Auch bei der Veräußerung der Wohnung endet das Mietverhältnis also nicht. Es wird mit seinem bisherigen Inhalt fortgesetzt, wobei der Erwerber an die Stelle des bisherigen Vermieters in das Mietverhältnis eintritt.

Der Abschluss eines neuen Mietvertrages ist nicht erforderlich. Mieter sollten deshalb nicht ungeprüft veränderte Verträge oder Vereinbarungen mit dem neuen Eigentümers unterschreiben, da sie u. U. schlechtere Konditionen enthalten könnten.

Renovierungskosten - wer zahlt ?

Nach dem Gesetz ist der Vermieter für die Instandhaltung der Wohnung verantwortlich.

Viele Vermieter verstehen es jedoch, dies zu umgehen und per Vertrag den Mietern aufzubürden. In der Praxis gibt es daher oft Streit um fällige Renovierung oder Schönheitsreparaturen.

Das Gesetz enthält dazu keine konkreten Regelungen.

Streit und Missbrauch zu Lasten der Mieterinnen und Mieter werden also weiter gehen.

Die PDS- Fraktion hatte bei der Debatte des Gesetzentwurfes im Bundestag in einem Änderungsantrag vorgeschlagen, konkrete Regelungen ins Gesetz aufzunehmen, um dadurch mehr Rechtssicherheit zu schaffen und die von Mieterinnen und Mietern zu tragenden Kosten eindeutig zu begrenzen.

Betriebskostenumlage – wenig Neues! Wer hat die Betriebskosten zu tragen?

Mieter und Vermieter können frei entscheiden, ob und in welchem Umfang sie Vereinbarungen über Betriebskosten treffen (Brutto-, Netto- oder Teilinklusive miete).

Meistens wird im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter alle, oder einen Teil dieser Kosten gesondert trägt.

Andere als die in der Betriebskostenverordnung aufgezählten Betriebskosten muss der Mieter nicht zahlen. Welche Betriebskosten der Mieter letztlich tatsächlich zu tragen hat, bestimmt sich ausschließlich nach dem Mietvertrag.

Es ist zulässig, für Betriebskosten eine angemessene Vorauszahlung zu vereinbaren.

Nach §§ 556, 560 des geänderten BGB hat der Vermieter bei den Betriebskosten den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Es bleibt jedoch beim Appell zu mehr Wirtschaftlichkeit.

Eine zwingende Vorschrift, dass Vermieter z. B. den kostengünstigsten Anbieter zu wählen haben, fehlt im Gesetz.

Der Vermieter hat die Betriebskosten jährlich abzurechnen

Dabei hat er den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten (§ 556 Abs. 3 BGB), d.h. er muss auf ein vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis achten. Dem Mieter muss die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode (dies muss nicht zwingend der 31. Dezember sein !) übergeben werden.

Sollte in dieser Frist keine Betriebskostenabrechnung zugehen, können Mieter auch die Vorlage der Abrechnung einfordern bzw. einklagen. Hierbei ist jedoch nach den Erfahrungswerten der letzten Jahre abzuwägen, ob eine Nachzahlung oder eine Rückforderung zu erwarten ist.

Hat der Vermieter die Abrechnungsfrist von 12 Monaten verstreichen lassen, kann er keine Nachforderungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn dem Vermieter bis zum Fristende noch nicht alle Rechnungen vorliegen. Dies hat er jedoch schriftlich mitzuteilen.

Der Mieter muss seine Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung geltend machen. Auch für ihn gilt jedoch, dass er darüber hinaus Einwendungen vorbringen kann, wenn er die verspätete Geltendmachung seiner Einwendungen nicht zu vertreten hat, weil er z.B. schwer krank ist.

Nach erfolgter Betriebskostenabrechnung kann sowohl der Vermieter als auch der Mieter auf dieser Grundlage eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe durch einseitige schriftliche Erklärung vornehmen (§ 560 Abs. 4 BGB).

Die für die Realisierung des Mietverhältnisses und die Abrechnung der Betriebskosten wichtigen Regelungen finden sich in der zum 01.01.2004 in Kraft getretenen

Betriebskostenverordnung (BetrKV) und der Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenV).

Beide sind am 25. November 2003 im Bundesgesetzblatt I, S. 2346, veröffentlicht.

Die Betriebskostenverordnung ersetzt im Wesentlichen die bisher geltende Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung). Letztere erhält weiterhin Bedeutung für diejenigen Mietverträge, deren Betriebskostenvereinbarung auf sie Bezug nimmt.

Impressum:

„kommunalpolitisches forum Land Brandenburg“ e.V.

Sitz: Alleestraße 3, 14469 Potsdam

✉ Geschäftsstelle NOB Heinersdorfer Straße 8, 16321 Bernau

Kontakt: ☎ 03338/45 92 93; 03338/45 92 94 📠 03338/45 92 95;

info@[kf-land-brandenburg.de](mailto:info@kf-land-brandenburg.de)

www.kf-land-brandenburg.de

Vorsitzende: Dr. Dagmar Enkelmann

V.i.S.d.P: Margitta Mächtig, Geschäftsführerin