

Das im Folgenden genannte "Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts" vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) trat am 01. September 2001 in Kraft.

1. Bürgerliches Gesetzbuch

1.1. Aufwendungsersatz

Grundinformation Aufwendungsersatzanspruch des Mieters:

Ist die Mietsache zur Zeit der Überlassung mit einem Fehler (Mangel) behaftet, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder entsteht ein solcher Fehler später und ist er vom Vermieter zu vertreten oder befindet sich der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug, kann der Mieter nun

nach ->§ 536a BGB neben seinem Recht zur Mietminderung Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

Befindet sich der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der Aufwendungen verlangen.

Neu:

Der Mieter kann jetzt gemäß ->§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB auch Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist.

1.2. Verwendungen auf die Mietsache

Grundinformation Verwendungen auf die Mietsache:

Als Verwendungen i. S. des § 547 BGB (a.F.) wurden Leistungen bezeichnet, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache erforderlich waren.

Neu:

Im neuen Gesetz ist der Ausdruck "Verwendungen" durch den Ausdruck "Aufwendungen" ersetzt worden, inhaltlich hat sich nichts geändert.

Sie sind dem Mieter vom Vermieter gemäß ->§ 539 BGB nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag zu ersetzen.

Danach ist künftig zwischen Aufwendungen zur Mangelbeseitigung und Aufwendungen zur Erhaltung/Wiederherstellung der Mietsache unterscheiden.

1.3. Gebrauchsüberlassung an Dritte

Grundinformation Gebrauchsüberlassung an Dritte:

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte/Untervermietung nach § 549 BGB a.F. erfordert die Genehmigung des Vermieters. Wurde die Genehmigung verweigert, kann der Mieter das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum hat der Mieter einen grundsätzlichen Anspruch, den Wohnraum auch einem Dritten zu überlassen. Voraussetzungen sind u. a., dass der Mieter an der Gebrauchsüberlassung ein berechtigtes Interesse hat.

Neu:

Die gesetzlichen Regelungen zur Zulässigkeit einer Gebrauchsüberlassung an Dritte unterscheiden wie bisher zwischen allgemeinen Mietverhältnissen und Mietverhältnissen über Wohnraum. Die Regelungen sind aber jetzt in verschiedenen Vorschriften enthalten:

Die Gebrauchsüberlassung an Dritte/Untervermietung ist in ->§ 540 BGB geregelt.

Die Rechtslage bei Mietverhältnissen über Wohnraum hat sich nicht geändert, sie ist jetzt in ->§ 553 BGB geregelt. Neu ist nur, dass der Vermieter die Erlaubnis von einer Mieterhöhung abhängig machen kann, sofern es ihm nicht anders zuzumuten ist und abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unzulässig sind.

1.4. Kautio

Grundinformation Kautio:

Die Mietsicherheit (Kautio) ist in der Höhe auf das Dreifache der sog. Kaltmiete, d. h. der Miete ohne den Betriebskosten, begrenzt. Sie war während des Mietzeitraumes bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Neu:

Die nunmehr in ->§ 551 BGB geregelte Mietsicherheit kann, wenn sich beide Mietvertragsparteien einig sind, auch in einer anderen Investitionsform angelegt werden. Neu ist auch, dass im Veräußerungsfalle sowohl der Veräußerer als auch der Erwerber und neue Vermieter für die Rückzahlung der Kautio haften als Gesamtschuldner.

1.5. Barrierefreiheit

Grundinformation Barrierefreiheit:

Das bisherige Mietrecht enthielt keine Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse eines behinderten (Mit-) Mieters.

Neu:

Gemäß ->§ 554a BGB kann der Mieter nun vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder einen behindertengerechten Zugang erforderlich sind.

Der Ausdruck "Behinderung" ist weit auszulegen. Erfasst werden alle Einschränkungen der Bewegungsfreiheit. Der Grund der Behinderung ist unerheblich, auch die altersbedingte Einschränkung der Bewegungsfreiheit wird erfasst.

Voraussetzung ist ein berechtigtes Interesse des Mieters, wobei die Behinderung nicht bei diesem selbst bestehen muss. Ausreichend ist die Behinderung eines in der Wohnung lebenden Angehörigen, Lebensgefährten etc., sofern dieser berechtigterweise die Wohnung mitnutzt. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache überwiegt.

1.6. Betriebskosten:

Grundinformation Betriebskosten:

Das BGB enthielt bisher keine Regelungen über Betriebskosten (Nebenkosten). Diese waren teilweise im Miethöhegesetz zu finden.

Es können nach wie vor nur die Betriebskosten abgerechnet werden, die in der Anlage zu ->§ 27 der II Berechnungsverordnung aufgeführt sind.

War eine Vorauszahlung vereinbart und fehlte im Mietvertrag eine Bestimmung darüber, nach welchem Abrechnungsmaßstab die entstandenen Kosten auf die Mietvertragsparteien umzulegen war, konnte der Abrechnungsmaßstab einseitig von dem Vermieter bestimmt werden.

Neu:

Die jetzt im BGB enthaltenen Vorschriften über die Betriebskosten gelten nur für Wohnraummietverträge.

->§ 556 Abs. 1 BGB bestimmt, dass die Parteien die Übernahme der Betriebskosten durch den Mieter im Sinne des ->§ 27 der II Berechnungsverordnung vereinbaren

können. Wie bisher gilt, dass bei Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung keine Verpflichtung des Mieters zur Tragung der Betriebskosten besteht.

Die Betriebskostenzahlung kann als Pauschale oder als Vorauszahlung in einer angemessenen Höhe vereinbart werden.

Im Falle der Vorauszahlung ist dem Mieter die endgültige Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zu übermitteln. Nach diesem Zeitraum ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Der Mieter kann seinerseits Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nur bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend machen.

Fehlt im Falle der Betriebskostenvorauszahlung eine Bestimmung über den Abrechnungsmaßstab, so sind gemäß ->§ 556a Abs. 1 BGB die Kosten nunmehr zwingend nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

Werden die Betriebskosten als Pauschale gezahlt, kann gemäß ->§ 560 Abs. 1 BGB der Vermieter im Falle gestiegener Betriebskosten die Pauschale nur erhöhen, wenn eine Erhöhung im Mietvertrag vorgesehen ist. Die weiteren Regelungen entsprechen im Wesentlichen dem bisherigen § 4 MHG, der sich auf beide Betriebskostenzahlungsarten bezog.

Ermäßigen sich die Betriebskosten, so hat der Vermieter die Pauschale herabzusetzen.

Werden die Betriebskosten als Vorauszahlung geleistet, kann gemäß ->§ 560 Abs. 4 BGB jede Partei durch einseitige Erklärung in Textform nach einer Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlung in angemessener Höhe verlangen.

1.7. Mieterhöhung

Grundinformation Mieterhöhung:

Die Möglichkeiten einer Mieterhöhung waren bisher im MHG geregelt.

Neu:

Die Vorschriften über die Zulässigkeit einer Mieterhöhung sind jetzt in das BGB eingefügt.

Danach können die Parteien gemäß ->§ 557 BGB während eines Mietverhältnisses eine Mieterhöhung vereinbaren.

Künftige Erhöhungen können als Staffelmiete (Erhöhung der Miete nach bestimmten Zeitabschnitten, ->§ 557a BGB) oder als Indexmiete (Anpassung der Miete nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte in Deutschland, ->§ 557b BGB) vereinbart werden.

Andere Mieterhöhungen sind nur im Rahmen der ->§§ 558 - 560 BGB zulässig:

- Im Falle der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß ->§§ 558 BGB.
- Im Falle der Mieterhöhung nach einer Modernisierung der Mietsache gemäß ->§§ 559 BGB.
- Im Falle der Zahlung einer Betriebskostenpauschale nach gestiegenen Betriebskosten gemäß ->§§ 560 BGB.

Die Möglichkeit, die Miete aufgrund gestiegener Kapitalkosten zu erhöhen, ist mit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes ersatzlos entfallen.

Die Voraussetzungen einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind nur geringfügig geändert worden. Nunmehr kann die Miete nur erhöht werden, wenn sie in dem Zeitraum, in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monate unverändert war. Bisher waren es 12 Monate.

Ebenfalls wurde die in ->§ 558 Abs. 3 BGB geregelte Kappungsgrenze gesenkt. Die Miete darf sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht haben. Die von der Kappungsgrenze nicht betroffenen Ausnahmen sind inhaltlich geblieben.

Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter in ->Textform zu erklären und zu begründen. In der Begründung kann nach ->§ 558a BGB u. a. Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- Entgelte mindestens drei vergleichbarer Wohnungen.

Die Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach einer Modernisierung der Mietsache haben sich nicht geändert.

Neu ist aber, dass gemäß ->§ 559b BGB der Mieter die Zahlung der erhöhten Miete erst mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung schuldet.

1.8. Mietspiegel/Mietdatenbanken

Grundinformation Mietspiegel/Mietdatenbank:

Als Mietspiegel wird eine von der Gemeinde oder von Mietinteressenvertretern erstellte Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten bezeichnet.

Neu:

Neben dem bisher üblichen einfachen Mietspiegel sieht das Gesetz jetzt in ->§ 558d BGB die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und in ->§ 558e BGB die Erstellung einer Mietdatenbank vor.

Im Unterschied zum einfachen Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er ist zwingend im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre gänzlich neu zu erstellen. Es bleibt den Gemeinden überlassen, ob sie einen solchen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Eine Mietdatenbank ist eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Mietinteressenvertretern geführt oder anerkannt wird. Die Daten sollen einen Rückschluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete ermöglichen. Vorteil einer Mietdatenbank ist die ständige Aktualität der Daten.

1.9. Tod des Mieters

Grundinformation Tod des Mieters bei Wohnraummietverhältnissen:

Mit dem Tod des Mieters kam es nach § 569a BGB a.F. zum automatischen Eintritt des Ehegatten bzw. anderer Familienangehöriger in den Mietvertrag, wenn dieser mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Hausstand geführt hat.

Daneben konnten nach der Regelung des § 569a BGB a.F. andere Familienangehörige in den Mietvertrag eintreten.

Neu:

Neu ist, dass gemäß ->§ 563 Abs. 1 BGB auch der ->Lebenspartner des verstorbenen Mieters zunächst automatisch in den Mietvertrag eintritt. Möchte er das Mietverhältnis nicht fortsetzen, kann er, genauso wie der Ehepartner, gemäß ->§ 563 Abs. 3 BGB innerhalb eines Monats nachdem er vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt hat, durch Erklärung gegenüber dem Vermieter den Eintritt rückgängig machen.

Daneben hat sich die Reihenfolge der Eintrittsrechte anderer Personen wie folgt geändert:

1. Der Ehepartner tritt grundsätzlich allein in den Mietvertrag ein. Erst wenn der Verstorbene nicht verheiratet war, nicht mit seinem Ehegatten einen gemeinsamen Haushalt geführt hat oder der Ehepartner seinen Eintritt rückgängig gemacht hat, kommt es zum Eintritt der Kinder des Verstorbenen, die mit ihm in einem Haushalt gelebt haben.
2. Der Lebenspartner tritt, wenn Kinder des Verstorbenen mit ihnen in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben, nur gemeinsam mit den Kindern in den Mietvertrag ein.
3. Andere Familienangehörige oder andere Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, treten gemeinsam mit Kindern in den Mietvertrag.
4. Kinder des Verstorbenen, die mit ihm in einem Haushalt gelebt haben, treten dann allein in den Mietvertrag, wenn der Verstorbene weder mit einem Ehepartner, Lebenspartner, anderen Familienangehörigen oder anderen Personen einen gemeinsamen Haushalt geführt hat.

Treten mehrere Personen in das Mietverhältnis ein, werden sie gemäß ->§ 563b Abs. 1 BGB zu Gesamtschuldnern.

Kommt es zum Eintritt einer oder einiger der oben genannten Personen, kann gemäß ->§ 563 Abs. 4 BGB der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er vom dem endgültigen Eintritt Kenntnis erlangt hat, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist außerordentlich kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

Kommt es nicht zum Eintritt einer der oben genannten Personen in das Mietverhältnis, wird gemäß ->§ 564 BGB das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt. Sowohl der Erbe als auch der Vermieter ist dann berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Die Monatsfrist beginnt, wenn die kündigende Partei vom Tod des Mieters und einem fehlenden sonstigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat.

1.10. Kündigung des Wohnraummietvertrages

Grundinformation Kündigung des Wohnraummietvertrages:

Die Kündigung des Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter erfordert, von einigen Ausnahmen abgesehen, das Vorliegen eines besonderen Interesses.

Neu:

Der Vermieter kann das unbefristete Mietverhältnis gemäß ->§ 573 BGB nach wie vor nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages hat.

Die in ->§ 573 Abs. 2 BGB aufgezählten Beispiele eines berechtigten Interesses sind inhaltlich im Wesentlichen nicht verändert worden.

Zu beachten ist, dass die Verwertungskündigung des ->§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (§ 564b BGB a.F.) gemäß ->Art. 232 § 2 Abs. 2 EGBGB in den neuen Bundesländern unzulässig bleibt.

1.11. Kündigungsfristen

Grundinformation Kündigungsfristen:

Die Kündigungsfristen eines Wohnraummietvertrages betragen nach dem alten Mietrecht drei Monate, wobei nicht unterschieden wurde, ob die Kündigung vom Vermieter oder vom Mieter ausging. Die Frist verlängerte sich nach einer Mietzeit von fünf, acht und zehn Jahren um jeweils drei Monate.

Neu:

Bei den Kündigungsfristen ist jetzt gemäß ->§ 573c BGB zwischen vom Vermieter und vom Mieter ausgehenden Kündigungen zu unterscheiden:

- Mieter können unabhängig von der Mietdauer das Mietverhältnis mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen. Uneingeschränkt gilt dies jedoch nur für Mietverhältnisse, die nach dem 31. August 2001 eingegangen worden sind. Für Altverträge gelten die nach altem Recht wirksam vereinbarten Kündigungsfristen weiter (Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB)
- Die Grundkündigungsfrist für den Vermieter beträgt ebenfalls drei Monate. Sie verlängert sich aber nach einer Mietzeit von fünf und acht Jahren um jeweils drei Monate.

Für Wohnraum, der nur zu einem vorübergehenden Gebrauch vermietet wird, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

Die Kündigungsfrist für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und vom Vermieter mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist, ist die Kündigung nun gemäß ->§ 573c Abs. 3 BGB spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf des Monats zulässig.

1.12. Zeitmietverträge

Grundinformation Zeitmietvertrag:

Bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsreform konnten die Mietvertragsparteien unbeschränkt befristete Mietverträge (Zeitmietverträge) abschließen. Der Mieter konnte bis spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, es sei denn der Vermieter hatte ein berechtigtes Interesse an der Beendigung.

Neu:

Der Vermieter kann jetzt gemäß ->§ 575 BGB nur bei Vorliegen der im Gesetz genannten Gründe einen befristeten Mietvertrag abschließen. Diese sind:

Der Vermieter will nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörigen seines Haushalts nutzen,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses die Maßnahmen erheblich erschweren würde oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Daneben hat er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitzuteilen.

Andere Gründe führen nicht zu einer zulässigen Befristung. Besteht kein wirksamer Befristungsgrund, wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Entfällt der Befristungsgrund, kann der Mieter den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses verlangen.

1.13. Außerordentliche Kündigung

Grundinformation Außerordentliche Kündigung:

1.13.1. Allgemeine Mietverhältnisse

Die außerordentliche Kündigung war gemäß der §§ 542, 553, 554 BGB a.F. für den Mieter zulässig, wenn ihm der Vermieter den vertragsgemäßen Gebrauch nicht gewährte; für den Vermieter, wenn der Mieter die Mietsache vertragswidrig gebrauchte oder mit der Zahlung in Verzug geraten war.

Neu:

Das Recht der außerordentlichen Kündigung im Mietrecht ist erstmals ausführlich gesetzlich geregelt.

Nunmehr gibt es in ->§ 534 Abs. 1 BGB ein allgemeines Recht jeder Vertragspartei, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Die Voraussetzungen eines wichtigen Grundes sind dabei gesetzlich definiert, ein Verschulden des Gekündigten ist erforderlich.

Daneben sind die bisherigen außerordentlichen Kündigungsgründe beispielhaft aufgezählt.

1.13.2. Wohnraummietverhältnisse

Grundinformation:

Das allgemeine außerordentliche Kündigungsrecht ist auch auf Wohnraummietverhältnisse anwendbar. Daneben hat der Gesetzgeber für Wohnraummietverhältnisse Sondervorschriften geschaffen.

Gemäß § 544 BGB a.F. hatte der Wohnraummietler ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn die Wohnraumbenutzung mit einer Gesundheitsgefährdung verbunden war.

Neu:

Die Möglichkeiten der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses sind erweitert worden und in ->§ 569 BGB niedergelegt:

Die außerordentliche Kündigung wegen einer Gesundheitsgefährdung bleibt bestehen.

Daneben kann ->§ 569 Abs. 2 BGB eine Vertragspartei den Mietvertrag außerordentlich kündigen, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zur ordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Diese Regelung war bisher als Beispiel einer außerordentlichen Kündigung wegen einer Mietvertragsverletzung in § 544a BGB a.F. enthalten.

Die gesetzlichen Regelungen sind gemäß ->§ 569 Abs. 5 BGB nicht abdingbar. Vereinbarungen, die den Vermieter berechtigen aus anderen als den gesetzlich zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen, sind unwirksam.

2. Miethöhegesetz

Neu:

Das Miethöhegesetz ist aufgehoben.