

10.09.99**Gesetzesantrag**
der Länder Nordrhein-Westfalen,
Niedersachsen

**Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Mietrechts
(Mietrechtsneuordnungsgesetz - MNOG -)****A. Zielsetzung**

Die Regelungen des Mietrechts sind durch zahlreiche Änderungen in den letzten Jahrzehnten unübersichtlich und schwer handhabbar geworden. Sie sind auf mehrere Gesetze verteilt, das Bürgerliche Gesetzbuch, das Gesetz zur Regelung der Miethöhe und das sog. Sozialklauselgesetz. Auch innerhalb des BGB und des Miethöhegesetzes sind infolge der wiederholten Änderungen die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Vorschriften erheblich gestört. Für die neuen Länder haben die verschiedenen Überleitungsvorschriften im Einführungsgesetz zum BGB, im Miethöhegesetz und im Schuldrechtsanpassungsgesetz die Regelung sehr kompliziert werden lassen.

Das soziale Wohnraummietrecht mit dem Kündigungsschutz und den Vorschriften für Mieterhöhungen hat sich im Grundsatz gut bewährt. In den Einzelheiten bedarf es jedoch der Verbesserung, insbesondere soweit es um die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mieterhöhungsverfahren geht. Vielfach bereiten vorformulierte Vertragsklauseln über Schönheitsreparaturen den Vertragsparteien Probleme und belasten die Gerichte. Die Bußgeldbestimmung gegen Mietpreisüberhöhung erweist sich in der Praxis häufig als wenig wirksam. Außerdem ist die Nachfolge in das Mietverhältnis beim Tode des Mieters in der Rechtsprechung noch nicht vollständig befriedigend gelöst. Für Mieterinnen und Mieter kann die Verlängerung der Kündigungsfrist nach längerer Vertragsdauer eine erhebliche Belastung sein.

B. Lösung

Auf der Grundlage des Berichts einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe aus dem Jahre 1996 sollen die Vorschriften des zivilrechtlichen Mietrechts im BGB zusammengeführt und dabei, ohne daß die Gewichtung der Belange von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermietern andererseits verändert würden, übersichtlicher und verständlicher gestaltet werden. Das Wohnraummietrecht wird in den Vordergrund gestellt. Die Übergangsvorschriften für die neuen Länder, soweit sie noch erforderlich sind, sollen - neben den Bestimmungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes - im Einführungsgesetz zum BGB konzentriert werden.

Inhaltlich soll das Mietrecht dabei in einer Vielzahl von Einzelschriften geändert werden. Hervorzuheben sind:

- Das Mieterhöhungsverfahren soll objektiviert werden, indem die Erstellung von Mietspiegeln und die Schaffung von Mietdatenbanken gefördert werden. Qualifizierte Mietspiegel, zu denen auch kostengünstige vereinbarte Mietspiegel gehören können, sollen im Erhöhungsverfahren Vorrang haben, und für sie soll im Prozeß die (widerlegbare) Vermutung der Richtigkeit gelten. Mietspiegel sollen in kostengünstiger Weise einmal fortgeschrieben werden können. Mietdatenbanken, die über Benutzungsentgelte finanziert werden können, werden erstmals als Begründungsmittel eingeführt.
- Für alle Wohnungen soll einheitlich eine Kappungsgrenze von 20 % gelten.
- Die Tendenz zur Nettomiete mit Betriebskostenabrechnung wird gefördert, auch durch ein Umstellungsrecht des Vermieters. Über Betriebskosten ist innerhalb eines Jahres abzurechnen.
- Beim Tod des Mieters sollen nicht nur der Ehepartner oder Familienangehörige in den Mietvertrag eintreten können, sondern auch Partner einer Lebensgemeinschaft, auch einer gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaft.

- Wenn Schönheitsreparaturen auf die Mieter überwält werden, sollen bestimmte Klauseln unwirksam sein.
- Zeitmietverträge sollen nur noch möglich sein, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Befristung hat.
- Verlängerte Kündigungsfristen wegen längerer Mietdauer sollen nur noch bei Kündigungen des Vermieters gelten. Für Mieter soll immer eine dreimonatige Kündigungsfrist gelten (asymmetrische Kündigungsfristen).
- Nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll weiterhin eine dreijährige Kündigungssperrfrist gelten, in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsver-sorgung eine Sperrfrist von 10 Jahren.

Insgesamt soll die Neuregelung bei der Ausgestaltung der Einzelschriften Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern möglichst vermeiden, im Interesse beider Vertragsseiten und auch zur Entlastung der Gerichte.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Der Entwurf verursacht keine Mehrbelastungen der öffentlichen Haushalte. Den Kommunen wird die Aufstellung von Mietspiegeln nicht zur Pflicht gemacht. Die Aufstellung von rechtlich wirksamen Mietspiegeln ist in kostengünstigerer Weise als bisher möglich. Das kann bei einzelnen Kommunen zu einer Haushaltsentlastung führen. Mietdatenbanken können über Entgelte finanziert werden. Tendenziell bewirkt der Entwurf eine Entlastung der Haushalte von Ländern und Kommunen.

2. Vollzugsaufwand

Als zivilrechtliche Regelung verursacht der Entwurf keinen Vollzugsaufwand.

E. Sonstige Kosten (z.B. Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme)

Der Entwurf verursacht keine weiteren Mehrkosten. Eine gewisse Belastung der Vermieter durch die dämpfende Wirkung der Kappungsgrenze von 20 % betrifft nur relativ wenige Fälle und wird aufgewogen durch die Kostenminderung bei Mieterhöhungsverfahren. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.

10.09.99

Gesetzesantrag
der Länder Nordrhein-Westfalen,
Niedersachsen

**Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Mietrechts
(Mietrechtsneuordnungsgesetz - MNOG -)**

Der Ministerpräsident
des Landes Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf, den 7. September 1999

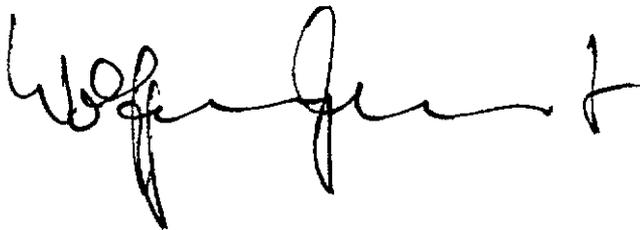
An den
Präsidenten des Bundesrates

Die Landesregierungen Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen haben beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage mit Begründung beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Mietrechts
(Mietrechtsneuordnungsgesetz - MNOG -)

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag zu beschließen.

Ich bitte, den Gesetzentwurf gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung in die Tagesordnung der Bundesratsplenarsitzung am 24. September 1999 aufzunehmen.



**Entwurf
eines Gesetzes zur Neuordnung des Mietrechts
(Mietrechtsneuordnungsgesetz - MNOG -)**

Der Bundestag hat das folgende 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, 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 580 a werden durch die folgenden §§ 535 bis 580 d ersetzt:

„§ 535

Inhalt des Mietvertrags

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 zum 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 zum vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, so 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 nur zur Zahlung einer angemessen 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 Vertragsschluß 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 im 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 Vertragsschluß den Mangel der gemieteten Sache, stehen ihm die Rechte aus den §§ 537, 538 nicht zu. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, kann er die Rechte aus den §§ 537, 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 zum Schutz der Sache 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 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 oder
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,

1. wenn sie dem Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprechen,
2. wenn sie vom Vermieter genehmigt worden sind oder
3. wenn 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 weiterzuvermieten. 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, hat er ein dem Dritten bei dem 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,

1. wenn dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. wenn 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. wenn der Mieter
 - a) für zwei aufeinanderfolgende 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 der Miete 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, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht,

1. wenn eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder

3. wenn 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 nach 30 Jahren jeder Vertragspartner das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats 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

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

§ 551

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

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

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

(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 578 e etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 559 c bis 564) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses (§§ 572, 575 bis 575 b, 575 d Abs. 1, §§ 576 bis 577 a und 578 e) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, 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 für eine Familie oder eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft überlassen ist,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben oder ein Verband der freien Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen vorübergehend zu überlassen, wenn der Mieter bei Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen worden ist.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 559 c bis 564 sowie die §§ 575 bis 575 b, 575 d Abs. 1 und §§ 577, 577 a und 578 e nicht.

§ 556

Form des Mietvertrags 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 § 558 a Abs. 3, § 559 Abs. 3, § 559 a Abs. 2, §§ 560 bis 560 b, 561, 561 b, 562 und § 562 b Abs. 3 mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt worden, brauchen sie nicht eigenhändig unterschrieben zu werden.

§ 556 a

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 ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten nicht übersteigen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so 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.

§ 557

Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters

(1) Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts (§ 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 Mietvertrags 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.

§ 558 a

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, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder 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. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, 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 2 machen mußte, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuß zu leisten.

§ 558 b

Zwingende allgemeine Vorschriften

(1) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den §§ 537, 556 Abs. 1, § 556 a Abs. 1 bis 3, den §§ 558 oder 558 a Abs. 2 bis 4 abweicht, ist unwirksam.

(2) Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen läßt, ist unwirksam.

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.

(2) Die Vertragspartner können vereinbaren, daß Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(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 zuzuleiten. Diese Frist ist für Nachforderungen des Vermieters eine Ausschlußfrist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

§ 559 a

Abrechnungsschlüssel für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragspartner nichts anderes bestimmt, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Diese ist im Zweifel nach Maßgabe der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln.

(2) Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen,

1. daß die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung ganz oder teilweise nach dem erfaßten Wasserverbrauch und die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt, oder

2. daß die in Nummer 1 bezeichneten Kosten 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 diese entsprechend herabzusetzen.

§ 559 b

Zahlungszeitpunkt für die Miete, Aufrechnungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn der einzelnen Zeitabschnitte 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

§ 559 c

Mieterhöhungen nach Gesetz oder Vereinbarung

(1) Mieterhöhungen kann der Vermieter nach Maßgabe der §§ 560 bis 562 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen ergibt.

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

(3) Vereinbarungen über künftige Mieterhöhungen können die Vertragspartner in Form einer Staffelmietvereinbarung nach § 562 a oder einer Mietanpassungsvereinbarung nach § 562 b treffen.

§ 560

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Erhöhungen nach den §§ 561 bis 562 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 562 abgesehen, geändert worden sind.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 561 bis 562 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu leistenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen, das frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung gestellt werden kann, innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 561 a abzuziehen, im Falle des § 561 a Abs. 1 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

§ 560 a

Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 560 ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§ 560 c),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 560 d),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 560 c Abs. 6) Angaben für die Wohnung, kann nur auf diesen Mietspiegel Bezug genommen werden. Enthält eine qualifizierte Mietdatenbank (§ 560 d Abs. 2) Werte für die Wohnung und ist ein Mietspiegel nicht vorhanden, kann nur auf eine Auskunft aus dieser Mietdatenbank Bezug genommen werden.

(4) 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 § 560 c Abs. 3 eingehalten ist, kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

§ 560 b

Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, schuldet er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

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

(3) Ist der Klage kein den Anforderungen des § 560 a 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.

§ 560 c
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 mit einem Mittelwert angegeben werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Dabei kann die Entwicklung von Wohnraummieten oder von Preisen für die Lebenshaltung zugrunde gelegt werden. Im Abstand von vier Jahren sollen Mietspiegel neu erstellt werden.

(4) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Das Verfahren bei der Mietspiegelerstellung soll in wesentlichen Punkten aufgezeichnet werden. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung hat durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

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

§ 560 d

Mietdatenbanken

(1) 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.

(2) Bei einer Mietdatenbank, die nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt oder von der Gemeinde und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt worden ist (qualifizierte Mietdatenbank), wird vermutet, daß die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 561

Mieterhöhung bei baulichen Maßnahmen

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er

nicht zu vertreten hat, durchgeführt, kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen.

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

§ 561 a

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 § 561.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 561 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erststellige 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 Änderungen 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.

§ 561 b

Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach den §§ 561, 561 a 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 §§ 561 und 561 a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Ist die Maßnahme nach § 558 a Abs. 3 anzukündigen, schuldet der Mieter die Erhöhung höchstens bis zu dem Betrag, der sich aus der Mitteilung ergibt.

§ 562

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, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, kann jeder der Vertragspartner nach einer Abrechnung eine Anpassung auf eine angemessene Höhe verlangen.

§ 562 a
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) Eine Staffelmiete darf nur für einen Zeitraum bis zu zehn Jahren vereinbart werden. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung nach den §§ 560 bis 561 b 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.

§ 562 b
Mietanpassungsvereinbarung

(1) Die Vertragspartner können schriftlich vereinbaren, daß die Miete durch die Änderung eines von dem Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Gesamtlebenshaltung bestimmt wird. Das Ausmaß der Mietanpassung muß in der Vereinbarung bestimmt sein und darf höchstens der prozentualen Indexänderung entsprechen. Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn

1. der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder
2. der Mietvertrag für die Lebenszeit eines Vertragspartners abgeschlossen wird.

(2) Während der Geltung einer Mietanpassungsvereinbarung muß die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 561 bis 562 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung der Miete nach § 561 kann nur verlangt werden,

soweit der Vermieter bauliche Änderungen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung der Miete nach § 560 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete aufgrund einer Mietanpassungsvereinbarung muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Dabei ist die jeweilige Änderung des vereinbarten Indexes anzugeben. Die geänderte Miete ist vom Beginn des übernächsten Monats an zu zahlen, der auf den Zugang der Erklärung folgt.

§ 563

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 560 bis 561 b, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Erklärung des Vermieters folgt, das Mietverhältnis für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

§ 564

Zwingende Regelungen über die Miete

Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von § 559 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Sätze 1 und 3, § 559 a Abs. 3, § 559 b Abs. 2 oder von einer Vorschrift der §§ 559 c bis 563 abweicht, ist unwirksam.

3. Wechsel der Vertragspartner

§ 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 Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, und Personen, die mit dem Mieter in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft leben, 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 eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, daß sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. 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 eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 565 a

Fortsetzung mit überlebenden Haushaltsangehörigen

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

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

§ 565 b

Haftung der Haushaltsangehörigen

(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 gezahlt, sind die Haushaltsangehörigen verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorauszahlung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Haushaltsangehörigen, die in das Mietverhältnis eintreten oder mit denen es fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 556 a 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 § 565 a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. Sowohl der Erbe als der Vermieter sind berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats 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 Mietvertrags den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten weitervermieten, tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten 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 Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

(2) Die §§ 568 a bis 568 e 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, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist.

§ 568 a

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.

§ 568 b

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, so 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, so 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.

§ 568 c

Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Miete

Ein Rechtsgeschäft, das zwischen den Vertragspartnern über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Zahlung 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; erlangt der Mieter die Kenntnis nach dem fünfzehnten Tag des Monats, so 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.

§ 568 d

Aufrechnung durch den Mieter

Soweit die Zahlung der Miete an den Vermieter nach § 568 c 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.

§ 568 e

Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

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

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

§ 569

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, so sind die §§ 568 bis 568 e 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, so ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen würde.

§ 569 a

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 § 569, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat.

§ 569 b

Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

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

§ 569 c

Zwingende Vorschriften

(1) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters und seiner Haushaltsangehörigen von einer Vorschrift der §§ 565 und 565 a abweicht, ist unwirksam.

(2) Eine zum Nachteil des Dritten von § 567 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

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

1. in den vom Gesetz zugelassenen Fällen vorzeitig gekündigt wird oder
2. verlängert 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 gefahrbringende Beschaffenheit bei Vertragsschluß 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 auch 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 jedoch nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 552 Abs. 1 der Vermieter befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet.
3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 560 bis 562 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 und Inhalt 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 576 b rechtzeitig hinweisen.

§ 573

Zurückbehaltungsrecht

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 § 794 a der Zivilprozeßordnung eine Räumungsfrist gewährt, so 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

(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 schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

2. wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die 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 und dadurch erhebliche Nachteile erleiden 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 Zusammenhang 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.

§ 575 a

Vermieterkündigung in besonderen Fällen

(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 verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht 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.

§ 575 b

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 zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
2. den neu zu schaffenden und 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.

§ 575 c

Kündigungsfristen

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei Monate.

(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 oder eine auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft überlassen, so ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats für den Ablauf dieses Monats zulässig.

§ 575 d

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 575 a 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 einen Angehörigen seines Haushalts 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 wichtiger Grund vorliegt, aus dem der Vermieter zur fristlosen Kündigung 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.

§ 576 a

Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 576 kann der Mieter verlangen, daß das Mietverhältnis so 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, so 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 einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, daß das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

§ 576 b

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.

§ 576 c

Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

(1) Ist auf Grund der §§ 576 bis 576 b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, daß das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nach diesen Vorschriften nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.

(2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich Umstände, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, verändert, kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 576 verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.

c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 577

Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden,

- 1 . wenn es auf höchstens fünf Jahre befristet ist;
2. wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Befristung hat, das ihn im Falle eines unbefristeten Mietverhältnisses nach § 575 Abs. 1 und 2 zur Kündigung berechnen würde und
3. wenn er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluß schriftlich mitteilt.

(2) Tritt der Grund für die Befristung später ein, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund,

kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

(3) Für das letzte Jahr der vereinbarten oder der nach Absatz 2 Satz 1 verlängerten Mietzeit kann der Mieter das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist vorzeitig kündigen.

§ 577 a

Außerordentliche vorzeitige Kündigung

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

d) Werk- und Werkdienstwohnungen

§ 578

Kündigungsfristen bei Werkwohnungen

Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so ist abweichend von § 575 c Abs. 1 Satz 2 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.

§ 578 a

Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkwohnungen

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

(2) Die §§ 576 bis 576 c 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.

§ 578 b

Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so 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 in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft einen eigenen Haushalt führt.

e) Zwingendes Recht bei der Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

§ 578 c

Zwingende Vorschriften

(1) Eine Vereinbarung, nach der der Vermieter berechtigt sein soll,

1. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen zu kündigen oder

2. nach Überlassung des Wohnraumes an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten, ist unwirksam.

(2) Eine Vereinbarung, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist, ist unwirksam.

(3) Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, die zum Nachteil des Mieters von folgenden Vorschriften abweicht:

1. von den §§ 548 und 571 über die fristlose Kündigung,
2. von § 553 über die Erstattung von Mietvorauszahlungen,
3. von § 574 über die verspätete Rückgabe von Wohnraum,
4. von den §§ 575 bis 578 b über die Beendigung eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit und auf bestimmte Zeit sowie bei Werk- und Werkdienstwohnungen.

5. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 578 d

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, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an eine zu seinem Haushalt gehörende Person oder einen Familienangehörigen verkauft.

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

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

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 578 e

Mieterschutz bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, kann sich der Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 575 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen.

(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

III. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 579

Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften des § 556 Abs. 1 und der §§ 564 a bis 564 e, 568 bis 569 b 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, §§ 558 a, 559 b Abs. 1 und § 571 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

§ 579 a

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.

§ 579 b

Vermieterpfandrecht

(1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis über Grundstücke und über Räume, die keine Wohnräume sind, 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.

§ 579 c

Erlöschen des Vermieterpfandrechts

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, 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 Betrieb des Geschäfts des Mieters oder entsprechend den gewöhnlichen Lebensverhältnissen erfolgt oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

§ 579 d

Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

(1) Der Vermieter darf die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen, soweit er ihr zu widersprechen berechtigt 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 Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf 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.

§ 579 e

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.

§ 579 f

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.

§ 580

Mietzahlung

(1) Die Miete ist am Ende der Mietzeit zu zahlen. Ist die Miete nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu zahlen. Für

Mietverhältnisse über Räume bleiben die Bestimmungen des § 559 b 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 Kalendervierteljahrs am ersten Werktag des folgenden Monats zu zahlen.

§ 580 a

Miete eines Schiffs

(1) Die Vorschriften der §§ 568, 568 a, 568 e bis 569 b 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 Zahlung 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. § 568 d gilt sinngemäß.

§ 580 b

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben des Mieters, Kündigungsrecht

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

§ 580 c

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 Teil das Mietverhältnis nach den Vorschriften des § 580 d kündigen.

§ 580 d

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. § 581 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Worte „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrages sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584 b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.“

7. In § 582 a Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 3 Satz 1 und 4 werden jeweils die Worte „der Pacht“ durch die Worte „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

8. § 584 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte „die Pacht“ durch die Worte „das Pachtverhältnis“ ersetzt.

b) In Absatz 2 werden die Worte „der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts“ durch die Worte „einem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht“ ersetzt.

9. § 584 a wird wie folgt gefaßt:

„§ 584 a

(1) Dem Pächter steht das in § 545 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.

(2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 566 Satz 2 zu kündigen.“

10. In § 584 b Satz 1 werden die Worte „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Worte „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

11. Die Überschrift vor § 585 wird wie folgt gefaßt:

„V. Landpachtvertrag“.

12. In § 585 Abs. 3 werden die Worte „die Pacht forstwirtschaftlicher Grundstücke“ durch die Worte „Pachtverhältnisse über forstwirtschaftliche Grundstücke“ ersetzt.

13. § 585 a wird wie folgt gefaßt:

„§ 585 a

Wird der Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, gilt er für unbestimmte Zeit.“

14. In § 586 Abs. 2 wird die Angabe „des § 537 Abs. 1 und 2, der §§ 538 bis 541 sowie des § 545“ durch die Angabe „§§ 537 bis 541“ ersetzt.

15. § 587 wird wie folgt gefaßt:

„§ 587

(1) Die Pacht ist am Ende der Pachtzeit zu zahlen. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie am ersten Werktag nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu zahlen.

(2) Der Pächter wird von der Pachtzahlung nicht dadurch befreit, daß er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert ist. § 546 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 gilt entsprechend.“

16. In § 588 Abs. 3 werden die Worte „des Pachtzinses“ jeweils durch die Worte „der Pacht“ ersetzt.

17. In § 592 Satz 4 wird die Angabe „§§ 560 bis 562“ durch die Angabe „§§ 579 c bis 579 e“ ersetzt.

18. § 593 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte „des Pachtzinses“ durch die Worte „der Pacht“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte „der Pacht“ durch die Worte „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

19. In § 593 b wird die Angabe „§§ 571 bis 579“ durch die Angabe „§§ 566 bis 569 b“ ersetzt.

20. § 594 e wird wie folgt gefaßt:

„§ 594 e

(1) Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ist die Kündigung des Pachtverhältnisses in entsprechender Anwendung der §§ 548, 571 Abs. 1 und 2, § 579 a zulässig.

(2) Anstelle von § 548 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe a und b gilt: Ein wichtiger Grund im Sinne des § 548 Abs. 1 liegt insbesondere vor, wenn der Pächter mit der Zahlung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teiles der Pacht länger als drei Monate im Verzug ist. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Zahlung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teiles der Pacht im Verzug ist.“

21. § 595 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 werden die Worte „der Pacht eines Grundstücks“ durch die Worte „bei einem Grundstückspachtverhältnis“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Nr. 3 werden die Worte „bei der Pacht eines Betriebes, der Zupacht von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei der Pacht von Moor- und Ödland“ durch die Worte „bei einem Pachtverhältnis über einen Betrieb, der Zupacht von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht oder bei einem Pachtverhältnis über Moor- und Ödland“ ersetzt.

22. In § 595 a Abs. 2 Satz 2 werden die Worte „den Pachtzins“ durch die Worte „die Pacht“ ersetzt.

23. In § 596 b Abs. 1 und 2 werden jeweils die Worte „der Pacht“ durch die Worte „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.

24. In § 597 Satz 1 werden die Worte „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Worte „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.

25. In § 606 Satz 2 wird die Angabe „§ 558 Abs. 2, 3“ durch die Angabe „§ 554 Abs. 2 bis 4“ ersetzt.

26. In § 704 Satz 2 wird die Angabe „des § 559 Satz 3 und der §§ 560 bis 563“ durch die Angabe „des § 579 b Abs. 1 Satz 2 und der §§ 579 c bis 579 f“ ersetzt.

27. In § 1056 Abs. 1 wird die Angabe „der §§ 571, 572, des § 573 Satz 1 und der §§ 574 bis 576, 579“ durch die Angabe „der §§ 568, 568 a, des § 568 b Abs. 1 und der §§ 568 c bis 568 e, 569 b“ ersetzt.

28. In § 1057 Satz 2 wird die Angabe „§ 558 Abs. 2, 3“ durch die Angabe „§ 554 Abs. 2 bis 4“ ersetzt.

29. In § 1059 d wird die Angabe „der §§ 571 bis 576, 578 bis 579“ durch die Angabe „der §§ 568 bis 568 e, 569 a und 569 b“ ersetzt.

30. § 1123 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte „Miet- oder Pachtzinsforderung“ durch die Worte „Miet- oder Pachtforderung“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Worte „der Miet- oder Pachtzins“ durch die Worte „die Miete oder Pacht“ und die Worte „den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Worte „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

31. § 1124 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Wird die Miete oder Pacht eingezogen, bevor sie zugunsten des Hypothekengläubigers in Beschlag genommen worden ist, oder wird vor der Beschlagnahme in anderer Weise über sie verfügt, so ist die Verfügung dem Hypothekengläubiger gegenüber wirksam.“

b) In Absatz 2 werden die Worte „den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Worte „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

32. In § 1125 werden die Worte „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Worte „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

33. In § 1226 Satz 2 wird die Angabe „§ 558 Abs. 2, 3“ durch die Angabe „§ 554 Abs. 2 bis 4“ ersetzt.

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), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 228 wird folgender Artikel 229 eingefügt:

„Artikel 229

Übergangsvorschriften zum Mietrechtsneuordnungsgesetz

§ 1

Grundsatz

Ein Mietverhältnis, das am (einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes) besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht, soweit sich nicht aus den §§ 2 und 3 etwas anderes ergibt.

§ 2

Leistungspflichten des Mieters

(1) § 556 a Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung durch Vertrag wirksam ausgeschlossen worden ist.

(2) § 559 Abs. 3 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden für Abrechnungszeiträume, die vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) beendet sind.

(3) Auf ein Mietverhältnis, das am (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) besteht, ist § 559 b Abs. 1, auch in Verbindung mit § 579 Abs. 2, des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden.

(4) § 560 Abs. 3 und § 560 a Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) zugegangen sind.

(5) § 560 b Abs. 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die in § 2 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bestimmte Frist am (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) abgelaufen ist.

(6) § 561 b Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Mieterhöhungserklärung dem Mieter vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) zugegangen ist.

(7) § 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe ist weiterhin anzuwenden, soweit eine Mieterhöhungserklärung nach dieser Vorschrift dem Mieter vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) zugegangen ist.

(8) § 11 Nr. 11 a des AGB-Gesetzes ist nicht anzuwenden auf Mietverträge, die vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) geschlossen worden sind.

§ 3

Eintritt von Haushaltsangehörigen, Beendigung des Mietverhältnisses

(1) Die §§ 565 bis 566 und § 580 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden, wenn der Mieter vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) verstorben ist. Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum, nachdem der Mieter verstorben ist, gegenüber dem Erben, so gelten die §§ 575 und 575 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend, wenn die Kündigungserklärung dem Erben vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) zugegangen ist.

(2) § 571 Abs. 3 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn der Räumungsrechtsstreit vor dem (einsetzen: Datum, das einen Monat vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes liegt) rechtshängig geworden ist.

(3) Ein am (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) bestehendes Mietverhältnis kann weiterhin unter den Voraussetzungen des § 564 b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung gekündigt werden. § 575 a Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist anzuwenden.

(4) Unter den Voraussetzungen des § 564 b Abs. 7 Nr. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) geltenden Fassung kann der Vermieter ein zu diesem Zeitpunkt bestehendes Mietverhältnis kündigen, ohne daß es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bedarf.

(5) § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) geltenden Fassung ist auf eine Kündigung anzuwenden, die dem Vermieter vor diesem Zeitpunkt zugegangen ist.

(6) § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf Mietverhältnisse, die am (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) bestehen, nicht anzuwenden.

(7) § 578 e Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem 1. August 1990 abgeschlossen worden ist.

(8) § 93 c der Zivilprozeßordnung in der neuen Fassung ist nicht anzuwenden, wenn der Rechtsstreit vor dem (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) rechtshängig geworden ist.

§ 4

Umstellung auf Grundmiete mit Umlegung der Betriebskosten

(1) Soweit in einer vor dem ... (einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes) vereinbarten Miete Betriebskosten nicht besonders ausgewiesen sind, kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung bestimmen, daß die Miete von einem zukünftigen Zeitpunkt an auf die Grundmiete und den Betrag für Betriebskosten umgestellt wird, der

anteilig auf den Mieter umzulegen ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn sie dem Mieter vor dem ... (einsetzen: Datum, das fünf Jahre nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens liegt) zugeht.

(2) Zur Umstellung ist für das vorangegangene Abrechnungsjahr nach dem künftigen Umlegungsmaßstab der auf die Wohneinheit entfallende Betriebskostenanteil zu ermitteln und von der Miete abzuziehen. Der verbleibende Betrag bildet die Grundmiete. Auf der Grundlage des Betriebskostenanteils für das vorangegangene Abrechnungsjahr ist die Betriebskostenvorauszahlung zu bestimmen.

(3) Ist mit allen Mietern ein Maßstab für die Umlegung vereinbart, so ist für die Umlegung dieser Maßstab anzuwenden. Soweit keine Vereinbarung getroffen ist, ist § 559 a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden, soweit sich nicht aus Absatz 4 etwas anderes ergibt.

(4) Ergänzend zu Absatz 3 Satz 2 gilt:

1. (Wasserversorgung und Entwässerung)

Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die nicht mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängen, sind zuvor abzuziehen. Die verbleibenden Kosten sind nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt.

2. (Heizung und Warmwasserversorgung)

Die Kosten des Betriebs zentraler Heiz- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Einrichtungen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch Rechnung trägt, oder, soweit der Verbrauch der einzelnen Wohnungen nicht erfaßt wird, nach folgendem Maßstab:

- a) 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 zugrundegelegt werden;
- b) die Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohnfläche.

3. (zentrale Brennstoffversorgungsanlage)

Die Kosten des Betriebs einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage sind nach dem Verbrauch umzulegen.

4. (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.

5. (maschinelle Wascheinrichtungen)

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

2. Artikel 232 wird wie folgt geändert:

a) § 2 wird wie folgt gefaßt:

„§ 2

Mietverträge

(1) Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, soweit nicht in den folgenden Absätzen etwas anderes bestimmt ist.

(2) Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses kann sich der Vermieter nicht darauf berufen, daß er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

(3) Vor dem 1. Januar 2005 kann der Vermieter ein Mietverhältnis in einem nach den Bestimmungen des Vermögensgesetzes rückübertragenen Ein- oder Zweifamilienhaus nur kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen seines

Wohn- oder Instandsetzungsbedarfs oder sonstiger Interessen nicht zugemutet werden kann.“

b) Die Überschrift des § 3 wird wie folgt gefaßt: „Pachtverträge“.

Artikel 3 Änderung des AGB-Gesetzes

In § 11 des AGB-Gesetzes vom 9. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3317), das zuletzt durch geändert worden ist, wird nach Nummer 11 folgende Nummer 11 a eingefügt:

“11a) (Schönheitsreparaturen)

eine Bestimmung, durch die bei Mietverträgen über Wohnraum der Mieter verpflichtet wird,

- a) Maler- und Tapezierarbeiten innerhalb des Wohnraums zur Beseitigung von Veränderungen, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch verursacht sind (Schönheitsreparaturen), innerhalb von Fristen seit der letzten Schönheitsreparatur auszuführen, die kürzer sind als die Zeit, nach deren Ablauf bei gewöhnlichem Gebrauch die jeweiligen Arbeiten erforderlich sind,
- b) bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären,
- c) bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Zahlung zur anteiligen Abgeltung künftiger Schönheitsreparaturen zu leisten,
- c) Schönheitsreparaturen nur durch Fachhandwerker ausführen zu lassen;“.

Artikel 4
Änderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch, wird wie folgt geändert:

1. § 8 wird wie folgt gefaßt:

„§ 8

Ist das Bestehen oder die Dauer eines Miet- oder Pachtverhältnisses streitig, so ist der Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Miete oder Pacht und, wenn der fünfundzwanzigfache Betrag der Jahresmiete oder -pacht geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung entscheidend.“

2. In § 29 a Abs. 2 wird die Angabe „§ 556 a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 555 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3“ ersetzt.

3. § 93 b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, daß ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 576 bis 576 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der berechtigten Interessen des Klägers nicht gerechtfertigt ist, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angabe von Gründen verlangt hatte und der Kläger aus Gründen obsiegt, die erst nachträglich entstanden sind (§ 576 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs).“

b) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „§§ 556 a, 556 b“ durch die Angabe „§§ 576 bis 576 b“ ersetzt.

4. Nach § 93 b wird folgender neue § 93 c eingefügt:

„§ 93 c

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 oder entsprechende Mängel eines vorgerichtlichen Verlangens behoben werden, so können dem Kläger die Kosten des Verfahrens abweichend von den Vorschriften der §§ 91 bis 92 nach billigem Ermessen ganz oder teilweise auferlegt werden.“

5. Die bisherigen §§ 93 c und 93 d werden §§ 93 d und 93 e.

6. In § 227 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 wird die Angabe „§§ 556 a, 556 b“ durch die Angabe „§§ 576 bis 576 b“ ersetzt.

7. In § 308 a Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „§§ 556 a, 556 b“ durch die Angabe „§§ 576 bis 576 b“ ersetzt.

8. In § 708 Nr. 7 wird die Angabe „§§ 556 a, 556 b“ durch die Angabe „§§ 576 bis 576 b“ ersetzt.

9. § 721 Abs. 7 wird wie folgt gefaßt:

„(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 555 Abs. 1 Nr. 3 und des § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

10. § 794 a Abs. 5 wird wie folgt gefaßt:

„(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 555 Abs. 1 Nr. 3 und des § 577 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

11. § 851 b Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Worte „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Worte „Ansprüchen auf Miete und Pacht“ ersetzt.
- b) In Satz 2 werden die Worte „Miet- oder Pachtzinszahlungen“ durch die Worte „Miet- oder Pachtzahlungen“ ersetzt.

12. In § 1030 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 556 a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 555 Abs. 2 Nrn. 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), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

„§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundenen Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 6

Änderung weiterer Gesetze

(1) In § 8 Abs. 1 a Satz 3 des Vermögenszuordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), das zuletzt durch geändert worden ist, wird die Angabe "§ 571" durch die Angabe "§ 568" ersetzt.

(2) Das Altschuldenhilfe-Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Satz 1 werden die Worte

„Wohnungen, deren höchstzulässiger Mietzins sich aus § 11 Abs. 2 und 3 des Miet-
höhegesetzes ergibt und bei denen“

durch die Worte

„Wohnraum, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und
seit dem 3. Oktober 1990

1. in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder
2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr
benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen
Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen,
und bei dem“

ersetzt.

2. § 4 Abs. 1 Satz 4 wird wie folgt gefaßt:

„Als Wohnfläche ist die Fläche des Wohnraums im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 zugrunde zu legen.“

(3) In § 4 Abs. 1 der Bestimmungen über Amtswohnungen, Umzugskostenentschädigung, Tagegelder und Entschädigung für Reisekosten der Mitglieder der Bundesregierung vom 10. November 1953 (BGBl. S. 1545), die zuletzt durch ... geändert worden sind, wird die Angabe "§ 546" durch die Angabe "§ 542" ersetzt.

(4) In § 8 des Gesetzes über das Apothekenwesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1980 (BGBl. S. 1993), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden die Worte "der Pachtzins" durch die Worte "die Pacht" ersetzt.

(5) In § 15 a Abs. 2 des Bundessozialhilfegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1994 (BGBl. I S. 646, 2975), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird die Angabe "§ 554" durch die Angabe "den § 548 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Satz 2, Abs. 3 Nr. 3 und § 571 Abs. 3 Nr. 1, 2" ersetzt.

(6) Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 88 d Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 werden die Worte "des Mietzinses" durch die Worte "der Miete" ersetzt.

b) In Satz 3 wird das Wort "Mietzinsregelung" durch die Worte "Regelung der Miete" ersetzt.

2. § 88 e Abs. 2 Nr. 1 wird wie folgt gefaßt:

"1. keine höhere als die festgelegte Miete zu verlangen und".

(7) In § 3 Abs. 1 Nr. 3 der Ersten Wohnungsfürsorge-Zinserhöhungsverordnung vom 26. Juli 1982 (BGBl. I S. 1009) wird die Angabe "§ 2 Abs. 1 oder nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe" durch die Angabe "den § 561 Abs. 1 bis 3 und 5, §§ 562 und 562 a" ersetzt.

(8) Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166, 2319), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 2 b Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe "§§ 569 a, 569 b" durch die Angabe "§§ 565 bis 566" ersetzt.
2. In § 4 Abs. 7 wird die Angabe „§ 569 Abs. 2" durch die Angabe "§§ 565 Abs. 2, 3 Satz 3, § 565 b Abs. 1 Satz 1" ersetzt.
3. § 6 Abs. 7 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 564 b Abs. 2 Nr. 2" durch die Angabe "§ 575 Abs. 2 Nr. 2, § 578 d" ersetzt.
 - b) In Satz 2 wird die Angabe "§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2" durch die Angabe "§ 578 d" ersetzt.
4. In § 9 Abs. 5 Satz 2 wird die Angabe "§ 550 b" durch die Angabe "§§ 556 a, 558 b Abs. 1" ersetzt.
5. In § 32 Abs. 2 wird die Angabe "§ 564 b Abs. 2 Nr. 2" durch die Angabe "§ 575 Abs. 2 Nr. 2, § 578 d" ersetzt.

(9) In § 14 Abs. 2 des Wohnungsmodernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird die Angabe "§ 2 Abs. 1 oder nach § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe" durch die Angabe "den § 561 Abs. 1 bis und 5, §§ 562 und 562 a" ersetzt.

(10) In § 6 Abs. 2 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird das Wort "Mietzinsspanne" durch das Wort "Mietspanne" ersetzt.

(11) Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 13 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1959), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 29 wird folgender § 29 a eingefügt:

„§ 29 a
Erhöhung der Kostenmiete

(1) Hat sich der Vermieter von öffentlich gefördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum nach diesem Gesetz verpflichtet, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren, so 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 der Miete nach den §§ 559 c, 560, 561, 562 a und 562 b 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 Monats an die erhöhte Miete an die Stelle der bisher zu zahlenden Miete tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, tritt diese Wirkung erst mit dem Ersten des übernächsten Monats ein.

(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 § 562 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 Wohnungsbesetzungsrechts gefördert worden ist, wenn der Vermieter sich in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise verpflichtet hat.“

2. In § 51 e wird das Wort "Mietzinsregelung" durch das Wort "Regelung der Miete" ersetzt.

(12) Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des Zweiten Abschnitts erhält die Fassung „Kleingartenpachtverhältnisse“.

2. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte „die Pacht“ durch die Worte „den Pachtvertrag“ ersetzt.

b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge).“

3. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält die Fassung „Pacht“.

b) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.“

c) In Absatz 2 Satz 2 und 3 wird jeweils das Wort „Pachtzinsen“ durch das Wort „Pachtbeträge“ ersetzt.

d) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Ist die vereinbarte Pacht niedriger oder höher als die sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpacht, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, daß die Pacht bis zur Höhe der Höchstpacht herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraums an die höhere oder niedrigere Pacht zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsschluß oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pächterhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am 15. Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, tritt eine Erhöhung der Pacht nicht ein.“

e) Absatz 4 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe der Pacht zugleich mit der Pacht zu zahlen.“

4. In § 8 Nr. 1 werden die Worte „des Pachtzinses“ durch die Worte „der Pacht“ und das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ ersetzt.

5. § 12 Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 565 b Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Haftung und über die Anrechnung der gezahlten Miete entsprechend anzuwenden.“

6. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nr. 3, zweiter Halbsatz, wird wie folgt gefaßt:

„Das Angebot ist in Bezug auf die Pacht als angemessen anzusehen, wenn sie der Pacht nach § 5 entspricht“.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Die als Entschädigung festzusetzende Pacht bemißt sich nach § 5“.

7. § 20 a Nr. 6 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pacht kann bis zur Höhe der nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpacht in folgenden Schritten erhöht werden:

1. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte,
 2. ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache,
 3. ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache
- der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen.“

(13) In § 12 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-10, veröffentlichten bereinigten Fassung wird die Angabe "§§ 573, 574" durch die Angabe "§§ 568 b, 568 c, 579" ersetzt.

(14) Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 21 Abs. 2 werden die Worte "Miet- und Pachtzinsforderungen" durch die Worte "Miet- und Pachtforderungen" ersetzt.
2. In § 57 wird die Angabe "§§ 571, 572, des § 573 Satz 1 und der §§ 574, 575" durch die Angabe "§§ 568, 568 a, § 568 b Abs. 1 und der §§ 568 c, 568 d, 579 und 580 a" ersetzt.
3. In § 57 b Abs. 1 Satz 1 werden die Angabe "des § 573 Satz 1 und der §§ 574, 575" durch die Angabe "des § 568 b Abs. 1, der §§ 568 c, 568 d, 579 und 580 a" und die Worte "den Miet- oder Pachtzins" durch die Worte "die Miete oder Pacht" ersetzt.
4. In § 169 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte "den Miet- oder Pachtzins" durch die Worte "die Miete oder Pacht" ersetzt.

(15) Die Verordnung über die Geschäftsführung und die Vergütung des Zwangsverwalters vom 16. Februar 1970 (BGBl. I S. 185) wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 1 Buchstabe c werden die Worte "die Miet- und Pachtzinsforderungen" durch die Worte "die Miet- und Pachtforderungen" ersetzt.
2. In § 7 Abs. 3 werden die Worte "Zahlung des Miet- oder Pachtzinses" durch die Worte "Zahlung der Miete oder Pacht".
3. In § 8 Abs. 1 werden die Worte "der Miet- oder Pachtzins" durch die Worte "die Miete oder Pacht" und die Worte "den Miet- oder Pachtzins" durch die Worte "die Miete oder Pacht" ersetzt.
4. In § 19 Abs. 2 werden die Worte "bei Miet- und Pachtzinsen" durch die Worte "bei Miete und Pacht" und die Worte "fällig gewordener Miet- oder Pachtzinsen" durch die Worte "fällig gewordene Miete oder Pacht" ersetzt.
5. In § 24 Abs. 1 werden die Worte "an Miet- oder Pachtzinsen" durch die Worte "an Miete oder Pacht" ersetzt.

(16) Die Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2866), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 110 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte "Miet- oder Pachtzinsforderung" durch die Worte "Miet- oder Pachtforderung" und die Worte "den Miet- oder Pachtzins" durch die Worte "die Miete oder Pacht" ersetzt.
- b) In Absatz 2 werden die Worte "des Miet- oder Pachtzinses" durch die Worte "der Miete oder Pacht" ersetzt.
- c) In Absatz 3 werden die Worte "Miet- oder Pachtzinsforderung" durch die Worte "Miet- oder Pachtforderung" ersetzt.

2. In § 112 Nr. 1 werden die Worte "des Miet- oder Pachtzinses" durch die Worte "der Miete oder Pacht" ersetzt.

(17) Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1 werden die Worte "über die Landpacht" durch die Worte "über den Landpachtvertrag" ersetzt.

b) In Nummer 1 a werden die Worte "die Landpacht" durch die Worte "den Landpachtvertrag" ersetzt.

2. In § 35 Abs. 2 werden die Worte " des Pachtzinses" durch die Worte "der Pacht" ersetzt.

(18) § 16 des Gerichtskostengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3047), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

"§ 16

Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse

(1) Ist das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses streitig, so ist der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgelts und, wenn das einjährige Entgelt geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend.

(2) Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, so ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend, wenn sich

nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. Verlangt ein Kläger die Räumung oder Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund, ist der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend.

(3) Werden der Anspruch auf Räumung von Wohnraum und der Anspruch nach den §§ 576 bis 576 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Wohnraum in demselben Prozeß verhandelt, so werden die Werte nicht zusammengerechnet.

(4) Bei Ansprüchen nach den §§ 576 bis 576 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auch für die Rechtsmittelinstanz der für die erste Instanz maßgebende Wert zugrunde zu legen, sofern nicht die Beschwer geringer ist.

(5) Bei Ansprüchen auf Erhöhung der Miete für Wohnraum ist höchstens der Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete maßgebend."

(19) In § 21 des Gesetzes über die Kosten der Gerichtsvollzieher in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 362-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden die Worte "entrichtenden Pachtzins" durch die Worte "zahlende Pacht" ersetzt.

(20) In § 64 Abs. 2 der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 368-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., werden die Worte "Miet- und Pachtzinsen" durch die Worte "Miete oder Pacht" und die Worte "dem einjährigen Miet- oder Pachtzins" durch die Worte "die einjährige Miete oder Pacht" ersetzt.

(21) In Artikel IV § 4 Abs. 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl. I S. 457) wird die Angabe "§§ 565 b bis 565 e" durch die Angabe "§§ 578 bis 578 b" ersetzt.

(22) Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Abs. 1 wird die Angabe "§ 569" durch die Angabe "§§ 566, 580 b" ersetzt.
2. In § 21 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe "§ 565" durch die Angabe "§§ 575 c, 580 d Abs. 1 und 2" ersetzt.
3. In § 24 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe "§ 556 a" durch die Angabe "§ 555 Abs. 2, §§ 576, 576 und 576 b" ersetzt.
4. § 35 wird aufgehoben.
5. In § 36 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte "eines Mietzinses" durch die Worte "einer Miete" ersetzt.
6. In § 37 Abs. 2 Satz 2 werden die Worte "Miet- oder Pachtzinsen" durch die Worte "Miete oder Pacht" ersetzt.

(23) Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch....., wird wie folgt geändert:

1. In § 37 Abs. 2 wird die Angabe "§§ 571 bis 576" durch die Angabe "§§ 568 bis 568 e, 579, 580 a" ersetzt.
2. § 40 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird das Wort "Mietzinsforderung" durch das Wort "Mietforderung" ersetzt.
 - b) In Satz 2 wird das Wort "Mietzinsforderungen" durch das Wort "Mietforderungen" ersetzt.

(24) Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 83 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte "des ortsüblichen Mietzinses" durch die Worte "der ortsüblichen Miete" ersetzt.
2. In § 112 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe "§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3" durch die Angabe "§ 575 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 578 d" ersetzt.

(25) Die Verordnung über die Behandlung der Ehewohnung und des Hausrats in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 404-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 wird wie folgt gefaßt:

„Hierbei setzt der Richter die Miete fest. Ist diese neu zu bilden, soll der Richter vorher die Preisbehörde hören.“

2. In § 9 Abs. 2 Satz 1 werden die Worte "den Mietzins" durch die Worte "die Miete" ersetzt.

(26) In § 21 Abs. 4 Nr. 3 der Kreditinstituts-Rechnungslegungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3658) wird die Angabe "§ 550 d" durch die Angabe "den §§ 556 a, 558 d Abs. 1" ersetzt.

(27) In § 17 Abs. 4 des Bundesleistungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird die Angabe "des § 547" durch die Angabe "des § 544" ersetzt.

(28) Das Einkommensteuergesetz 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1997 (BGBl. I S. 821), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 7 k Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Satz 4 wird wie folgt gefaßt:

"§ 559 Abs. 2 und § 562 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben unberührt."

2. § 13 a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Nr. 3 werden die Worte "den vereinnahmten Pachtzinsen" durch die Worte "der vereinnahmten Pacht" ersetzt.

bb) In Satz 2 wird das Wort "Pachtzinsen" durch das Wort "Pacht" ersetzt.

b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Worte "Pachtzinsen sind" durch die Worte "Pacht ist" ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Eingenommene Pacht ist anzusetzen, wenn sie zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft gehört."

c) In Absatz 7 Satz 2 werden Worte "können die hierauf entfallenden Pachtzinsen" durch die Worte "kann die hierauf entfallende Pacht" ersetzt.

(29) Das Gewerbesteuerengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 1991 (BGBl. I S. 814), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 8 Nr. 7 werden die Worte "der Miet- und Pachtzinsen" durch die Worte "der Miete und Pacht", die Worte "die Miet- oder Pachtzinsen" durch die Worte "die Miete

oder Pacht" und die Worte "der Betrag der Miet- oder Pachtzinsen" durch die Worte "der Betrag der Miete oder Pacht" ersetzt.

2. In § 9 Nr. 4 werden die Worte "Miet- oder Pachtzinsen" durch die Worte "Miete oder Pacht" ersetzt.

(30) In § 6 des Wertausgleichsgesetzes vom 12. Oktober 1971 (BGBl. I S. 1625), zuletzt geändert durch ..., wird die Angabe "§ 547 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2" durch die Angabe "§ 538 Abs. 2 Nr. 2, § 544 Abs. 1" ersetzt.

(31) In § 66 Abs. 5 des Filmförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 1998 (BGBl. I S. 2053) werden die Worte "Berechnung des Miet- oder Pachtzins" durch die Worte "Berechnung der Miete oder Pacht" ersetzt.

(32) In § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden die Worte "der Pachtzins" durch die Worte "die Pacht" ersetzt.

(33) In § 70 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden die Worte "des Pachtzins" durch die Worte "der Pacht" ersetzt.

(34) In § 14 Abs. 1 des Bundesjagdgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 1976 (BGBl. I S. 2849), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird die Angabe "§§ 571 bis 579" durch die Angabe "§§ 568 bis 569 b, 579, 580 a" ersetzt.

(35) In § 22 Abs. 1 des Gesetzes zur Zusammenführung und Neugliederung der Bundeseseisenbahnen vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378; 1994 S. 2439), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden die Worte "gilt § 571" durch die Worte "gelten die §§ 568, 579, 580 a" ersetzt.

(36) Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4026) wird wie folgt geändert:

1. § 6 a Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 5 werden die Worte "den Pachtzins" durch die Worte "die Pacht" ersetzt.

b) In Satz 6 werden die Worte "Der Pachtzins" durch die Worte "Die Pacht" ersetzt.

2. § 20 Abs. 7 Satz 4 wird wie folgt gefaßt:

"§§ 568 bis 569 b, 579, 580 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs bleiben im übrigen unberührt."

(37) In § 11 Abs. 3 des Investitionsvorranggesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (BGBl. I S. 1996) wird die Angabe "§§ 571, 572, 573 Satz 1, die §§ 574 bis 576 und 579" durch die Angabe "§§ 568 bis 568 e, 569 b, 579 und 580 a" ersetzt.

(38) Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift zu § 52 erhält die Fassung "Landpachtvertrag".

2. In § 65 Abs. 3 wird das Wort "Landpacht" durch das Wort "Landpachtverhältnisse" ersetzt.

Artikel 7 **Aufhebung von Vorschriften**

Es werden aufgehoben:

1. das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch ...,
2. das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
3. Artikel 6 des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257),
4. § 2 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748),
5. Artikel 4 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912),
6. 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).

Artikel 8 **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2001 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Ziele des Entwurfs

Mit dem Entwurf sollen zum einen die Vorschriften des zivilrechtlichen Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zusammengeführt und dabei so formuliert und geordnet werden, daß sie übersichtlicher, verständlicher und leichter handhabbar sind. Zum anderen sollen die bewährten inhaltlichen Strukturen des Mietrechts, vor allem das soziale Wohnungsmietrecht, beibehalten und bei der Ausgestaltung der Einzelregelungen gesichert werden. Der Kündigungsschutz soll gesichert werden. Beim Mieterhöhungsverfahren soll insbesondere die Stärkung der Funktion von Mietspiegeln zu einer Objektivierung beitragen. In diesem Rahmen ist keine andere Gewichtung der Belange von Mieterinnen und Mietern auf der einen Seite und Vermietern auf der anderen Seite beabsichtigt. Bei den inhaltlichen Änderungen verfolgt der Entwurf auch das Ziel, Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern möglichst zu vermeiden, im Interesse beider Vertragsseiten, aber auch zur Entlastung der Gerichte. Im einzelnen bringt der Entwurf eine Vielzahl von kleineren Änderungen, die im Rahmen des sozialen Mietrechts Verbesserungen für beide Vertragsparteien darstellen. Wo dies - unter Würdigung der wirtschaftlichen Belange der Vermieter - zur Fortentwicklung des sozialen Mietrechts angezeigt ist, will der Entwurf den Schutz der Mieterinnen und Mieter festigen.

II. Derzeitiger Zustand des Mietrechts

1. Äußerer Regelungsbestand

Das Mietrecht ist wie kaum ein anderes Rechtsgebiet für weite Teile der Bevölkerung von existentieller Bedeutung. Eine Materie mit so weitreichender Wirkung erfordert in besonderem Maße Überschaubarkeit, Transparenz und Verständlichkeit. Nur ein über-

sichtliches und verständliches Recht kann die Bürgerinnen und Bürger in ihren Verhaltensweisen leiten.

Die gegenwärtige gesetzliche Regelung wird diesem Anliegen jedoch nicht gerecht.

a) Innerhalb des BGB, das den größten Teil der Vorschriften zum privaten Wohnraummietrecht enthält, sind Wohnraum-Mietverträge nicht in einem eigenen Teil geregelt. Der Untertitel "Miete" enthält vielmehr Vorschriften für alle Arten gemieteter Sachen - etwa für Mietverträge über Tiere, Grundstücke oder Schiffe. Er ist nicht nach der Art des Mietobjekts gegliedert. Erst einer Schlußvorschrift (§ 580 BGB) ist zu entnehmen, daß die Vorschriften über die Miete von Grundstücken auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen gelten. Die systematischen Brüche sind das Ergebnis zahlreicher partieller Gesetzesänderungen. Seit dem Ersten Weltkrieg bemühte sich der Gesetzgeber, den Interessenkonflikt zwischen Mietern und Vermietern immer neu zu gestalten. Die Vielzahl dieser gesetzgeberischen Bemühungen und ihre fehlende systematische Abstimmung führten dazu, daß der Regelungsgehalt einzelner Normen und ihre Anordnung im Gesamtgefüge des Mietrechts kaum mehr nachvollziehbar sind. Hinzu kommt, daß eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe der Rechtsprechung einen weiteren Raum für Auslegungen läßt. Das Bürgerliche Gesetzbuch bietet mit seiner Abstraktheit und Offenheit eine gute Grundlage für solche Rechtsfortbildungen. Der im BGB manifestierte Grundsatz der Vertragsfreiheit führte schon unmittelbar nach Inkrafttreten des Gesetzes dazu, daß die großen Vermieterverbände die Rechte der Mieter bis an die Grenzen des Zulässigen beschränkten. Mieterschutz war bis auf wenige Ausnahmen (§ 544 BGB) dispositiv. Mit der Wohnraumnot des Ersten Weltkriegs begannen die ersten gesetzgeberischen Bemühungen, den Schutz der Mieter vor Kündigungen und Mieterhöhungen und den Bestandsschutz zu verbessern. Bereits 1922 gab das im BGB geregelte Mietrecht die geltenden Regelungen nur unvollständig wieder. Bis zur Gegenwart folgten Gesetzgebungsvorhaben zunehmend hektischer aufeinander (1960, 1963, 1964, 1967, 1971, 1974, 1982, 1990, 1993, 1995 und 1996).

b) Auf diese Weise ist ein ungeordnetes, schwer durchschaubares Geflecht von ursprünglichen - abstrakten - Mietrechtvorschriften und nachträglich eingefügten, konkret auf Wohnraum oder einzelne Arten von Wohnraum bezogenen Spezialregelungen

entstanden.

Dem Mietrecht fehlte allerdings von vornherein ein klarer Aufbau. Zwar folgt die Einordnung der Vorschriften erkennbar dem Grundgedanken, daß nach der Begriffsbestimmung der Miete (§ 535 BGB) die vertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien beschrieben werden sollen (§§ 536 ff. BGB) und daß anschließend die Beendigung des Mietverhältnisses behandelt wird (§§ 553 ff. BGB). Aber schon die Stellung der Vorschriften über die Rechtsfolge einer Veräußerung der vermieteten Grundstücke (§§ 571 ff. BGB) im Anschluß an die Vorschrift oder die Beendigung des Mietverhältnisses erscheint verfehlt, da die Veräußerung das Mietverhältnis gerade nicht beendet, sondern zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit einem neuen Vertragspartner führt. Auch die Anordnung der Vorschriften über die "Sozialklausel" (§§ 556 a bis 556 c BGB) ist wenig glücklich. Die "Sozialklausel" räumt dem Mieter ein Widerspruchsrecht gegen eine Kündigung ein. Die Vorschrift steht aber weit vor den Regelungen über die allgemeinen Voraussetzungen einer Kündigung (§§ 564 a und 564 b BGB) und über die Kündigungsfristen (§ 565 BGB).

Regelungen zum Schutz der Mieter nach der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen finden sich zum einen in § 564 b BGB und zum anderen im sogenannten Sozialklauselgesetz (Artikel 14 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 - BGBl. I S. 466, 487). Beide Regelungen überschneiden sich weitgehend im Anwendungsbereich, sind aber inhaltlich nicht koordiniert.

c) Das Recht der Mieterhöhungen ist außerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuchs geregelt. Nachdem es mit dem Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839) zunächst eine befristete Regelung gegeben hatte, wurde das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG) als Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 verkündet (BGBl. 1974 I S. 3603). Auch dieses Gesetz ist durch mehrfache Änderungen in sich unübersichtlich geworden. Bereits mit Erlaß dieses Gesetzes forderte der Bundestag 1974:

"Die Bundesregierung wird ersucht, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das derzeit

geltende, in zahlreichen Vorschriften zersplitterte Recht über die soziale Sicherung des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich und für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfaßt. Dabei soll gleichzeitig geprüft werden, inwieweit die mietrechtlichen Vorschriften unter Vermeidung einseitiger Bevorzugung oder Benachteiligung von Mieter und Vermieter der künftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt angepaßt werden müssen ..." (Entschließung vom 17. Oktober 1974, Bundestags-Drucks. 7/2629, S. 8325 C unter III.1).

Diesen Arbeitsauftrag greift nun, 25 Jahre später, der Bundesrat mit dem vorliegenden Entwurf auf.

d) In den neuen Ländern ist die Regelungssituation zusätzlich dadurch kompliziert, daß in mehreren Regelungswerken besondere Übergangsvorschriften bestehen. Überleitungsvorschriften im Hinblick auf die Einführung des BGB in den neuen Ländern finden sich in Artikel 232 §§ 1 bis 2 EGBGB. Diese Vorschriften waren zum Teil mit zeitlichen Befristungen versehen worden. Später wurden besondere mietrechtliche Vorschriften als §§ 11 bis 17 in das Gesetz zur Regelung der Miethöhe eingestellt, für die unterschiedliche Befristungen galten. Mietrechtliche Vorschriften zu Überlassungsverträgen enthalten schließlich die §§ 34 ff. des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Auch insoweit bedarf der unübersichtliche Regelungszustand der Bereinigung.

2. Inhaltlicher Regelungszustand

Insbesondere seit dem 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz von 1971 ist ein soziales Mietrecht für Wohnraummietverhältnisse geschaffen worden, das sich trotz mancher Mängel im einzelnen im Grundsatz sehr bewährt hat. Kernstücke des sozialen Mietrechts sind der Kündigungsschutz und die Regelungen zu Mieterhöhungen.

a) Mit dem Kündigungsschutz wird den Mieterinnen und Mietern die existentielle Sorge genommen, ihre Wohnung und damit ihr Zuhause jederzeit verlieren zu können. Die Beschränkung der Kündigung auf Fälle, in denen der Vermieter ein berechtigtes, im Gesetz näher umgrenztes Interesse an der Wiedererlangung der Wohnung hat, wahrt die Belange der Vermieterseite im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums.

Ein weiterer Bestandteil des Kündigungsschutzes ist die Sozialklausel der §§ 556 a bis 556 c BGB, die den Mietern in Härtefällen, bei denen die beiderseitigen Interessen individuell gegeneinander abgewogen werden, einen noch weiter reichenden Schutz bieten.

Hinzu kommt eine Verlängerung der Kündigungsfrist bei längerdauernden Mietverhältnissen.

Dieses System des Kündigungsschutzes, das in den Nachbarländern als beispielhaft gilt und das die Belange von Mietern und Vermietern zum Ausgleich bringt, hat sich in den vergangenen Jahren ungeachtet einzelner Probleme sehr gut bewährt. Es wird mit diesem Gesetz für die Zukunft gesichert und in Einzelpunkten weiterentwickelt.

b) Der Kündigungsschutz mit der Beschränkung der Vermieterkündigung auf Fälle eines näher beschriebenen berechtigten Interesses bedeutet zugleich, daß das Instrument der Änderungskündigung zur Durchsetzung von Mieterhöhungen ausgeschlossen ist. Weil aber in einem System der sozialen Marktwirtschaft die Miete bei fortbestehenden Mietverhältnissen nicht von der Marktentwicklung abgekoppelt werden darf, ist das Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete entwickelt worden, wie es sich heute im Gesetz zur Regelung der Miethöhe findet. Dieses System ist auch in der heutigen Form keineswegs frei von Mängeln und Problemen. Es gibt aber keine vergleichbar taugliche Alternative, um einen gerechten Ausgleich zwischen dem Bestandsschutzinteresse des Mieters und dem Rentabilitätsinteresse des Vermieters zu erzielen. Grundlegende Änderungen sind deshalb insoweit nicht angezeigt. Vielmehr muß es im Interesse beider Vertragsseiten das Ziel sein, das Mieterhöhungsverfahren zu objektivieren. Zu diesem Zweck sollen vor allem effektive Vergleichsinstrumente wie Mietspiegel und Mietdatenbanken gefördert und ihre Funktion im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens ausgebaut werden.

Die Regelungen des sozialen Mietrechts haben sich bewährt. Das Mietrecht hat Investitionen im Wohnungsbau nie behindert. Unter seiner Geltung hat es eine Bauhaussse ebenso gegeben wie eine Baubaisse. Nicht das Mietrecht entscheidet über Investitionen am Bau, wie neuere Erkenntnisse belegen, sondern die wirtschaftliche Gesamtsituation, die Nachfrageerwartung, die Geldwertstabilität, die steuerliche Behandlung

und andere Formen staatlicher Subventionen.

3. Besondere Situation in den neuen Ländern

Auch in den neuen Ländern hat sich das soziale Mietrecht im Grundsatz bewährt. Noch notwendige Sonderregelungen, die vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene Mietverträge betreffen, können außerhalb des BGB im EGBGB zusammengefaßt bleiben.

Grundlegende Abweichungen vom bundeseinheitlichen Recht existieren nach dem Auslaufen der Übergangsregelungen im Miethöherecht nicht mehr. Nach dem Ende der Preisbindung im zu DDR-Zeiten fertiggestellten Wohnungsbestand gibt es noch erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der ortsüblichen Miete. Daher geht das Interesse sowohl der Vermieter als auch der Mieter an einem objektivierten Mieterhöhungsverfahren noch weit über das in den alten Ländern hinaus. Eine gestärkte Funktion von Mietspiegeln ist hier im Interesse der Rechtssicherheit besonders wichtig.

Als weitere Besonderheit, die zwar nicht dem Mietrecht entstammt, aber in das Mietrecht hineinwirkt, ist die Problematik der sogenannten offenen Vermögensfragen zu nennen. Viele, häufig ländliche Gemeinden in den neuen Ländern werden durch eine Vielzahl vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, auf denen Rückübertragungsansprüche lasten. Nach der Rückübertragung von solchen Ein- und Zweifamilienhäusern besteht bei den Eigentümern oftmals der Wunsch, den Wohnraum nunmehr auch selbst nutzen zu können. Zwischen den meist langjährigen Mietern und den (neuen) Alteigentümern entfalten sich daher nicht selten erhebliche, teilweise sehr emotional geprägte Streitigkeiten, die häufig noch durch einen Ost/West-Konflikt aufgeheizt werden. An dieser Stelle besteht im Bereich des Kündigungsschutzrechts besonderer Regelungsbedarf.

4. Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“

Im Jahr 1996 hat eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe, die im wesentlichen aus Vertretern der für das Mietrecht und das Wohnungswesen zuständigen Bundes- und Landesressorts bestand, Vorschläge für eine Neugestaltung des Mietrechts vorgelegt und sie in einem Bericht dargestellt (Bund-Länder-Arbeitsgruppe "Mietrechtsvereinfachung", Be-

richt zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts mit Textvorschlägen, Bundesanzeiger-Verlag 1997). Der Gesetzentwurf will den Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe umsetzen.

III. Gestaltung des neuen Mietrechts

1. Zusammenfassung des privaten Wohnraummietrechts im BGB

Grundlegendes Ziel der Reform ist es, die zum Teil aus dem BGB ausgelagerten Regelungen des privaten Mietrechts in das BGB zurückzuführen. Das öffentliche Wohnungsrecht (z.B. Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung 1970, Zweite Berechnungsverordnung) wird in den Gesetzentwurf nicht einbezogen, ebensowenig wie privatrechtliche Ergänzungsvorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Diese Regelungen fügen sich mit ihrer speziellen Ausrichtung nicht in das System des privaten Mietrechts ein und würden das BGB mit Normen überfrachten, die nur für einen geringen Bestand an Wohnungen gelten und sich stark an den differenzierten Anforderungen der verschiedenen Arten der Wohnungsbauförderung ausrichten.

Zurückgeführt ins BGB werden insbesondere die Bestimmungen über die Erhöhung der Miete bei nicht preisgebundenem Wohnraum aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe. Gleichfalls eingearbeitet wird das sogenannte Sozialklauselgesetz (Artikel 14 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes).

Die Vorschriften der Heizkostenverordnung sind nicht in den Entwurf übernommen worden. Diese Vorschriften haben keinen mietrechtlichen Charakter, da sie auch für das Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und der Eigentümergemeinschaft gelten.

Die Vorschriften der Verordnung über das Erbbaurecht und die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes über die Rechtsfolgen des Erlöschens eines Erbbaurechtes oder eines Dauerwohnrechtes für Mietverhältnisse (§ 30 der Verordnung über das Erbbaurecht, § 37 Wohnungseigentumsgesetz) haben zwar mietrechtlichen Inhalt, stehen

jedoch auch in engem sachlichen Zusammenhang mit den Regelungen ihres bisherigen Standortes. Wie die entsprechende Vorschrift des Nießbrauchrechtes (§ 1056 BGB) zeigt, entspricht es der Systematik des Bürgerlichen Gesetzbuchs, derartige Vorschriften nicht im Mietrecht, sondern im sachenrechtlichen Zusammenhang zu regeln. Entsprechend verhält es sich mit den Vorschriften über die Auswirkungen von Zwangsversteigerung und Insolvenz auf Mietverhältnisse (§§ 57 bis 57 d des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung; §§ 108 ff. der Insolvenzordnung). Auch sie sollen an ihrem bisherigen Standort bleiben, um die zusammenhängende Regelung der Auswirkung von Zwangsversteigerung und Insolvenz auf verschiedene Rechtsverhältnisse nicht zu zerreißen.

Nicht übernommen werden die Vorschriften über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen in Artikel VI des Gesetzes vom 21. Juli 1961. Die Vorschriften haben nur noch eine äußerst eingeschränkte praktische Bedeutung.

2. Neue Gliederung und Straffung des Mietrechts im BGB

Die neue, umfassende 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. Dadurch wird das Mietrecht für die Anwender insgesamt handhabbarer.

a) 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.

Dabei enthält der erste Untertitel die Vorschriften für alle Arten von Mietverhältnissen unabhängig von der Art der gemieteten Sache. Im zweiten Untertitel finden sich nunmehr alle übrigen Vorschriften, die für Wohnraummietverhältnisse gelten. Mit dieser Gestaltung bekommt das Wohnraummietrecht eine zentrale Stellung innerhalb der Gesamtregelung des Mietrechts. Das entspricht der tatsächlichen und rechtlichen Bedeu-

tung dieses Gebietes. Zudem wird damit gerade die Handhabung der Vorschriften für Wohnraummietverhältnisse wesentlich erleichtert.

Innerhalb des Untertitels „Mietverhältnisse über Wohnraum“ werden die Vorschriften neu gegliedert, beginnend mit allgemeinen Vorschriften, folgend dann die Regelung der Miete und der Mieterhöhung, des Wechsels der Vertragspartner, der Beendigung des Mietverhältnisses und anschließend dann die Schutzvorschriften bei der Umwandlung in Wohnungseigentum. Die Anordnung folgt dem zeitlichen Ablauf des Mietverhältnisses und gibt den Anwendern so eine weitere Hilfestellung.

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.

b) Da die Vorschriften des geltenden Rechts für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume sämtlich auch für Wohnraummietverhältnisse gelten (§ 580 BGB), werden diese Vorschriften - auf Wohnraummietverhältnisse beschränkt - in den zweiten Untertitel aufgenommen. Ihre Anwendbarkeit auf Grundstücke und auf andere Räume als Wohnräume wird durch eine Verweisungsvorschrift im dritten Untertitel sichergestellt (§ 579).

c) 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.

d) Die Vorschriften über das Vermieterpfandrecht (§§ 559 bis 563 BGB) wurden dem dritten Untertitel "Mietverhältnisse über andere Sachen" zugeordnet (§§ 579 b bis 579 f). Das Vermieterpfandrecht spielt bei Mietverhältnissen über Wohnraum keine Rolle mehr, dagegen kommt ihm bei der Geschäftsraummieta durchaus noch eine wirtschaftliche Bedeutung zu.

e) Überlange Paragraphen werden grundsätzlich in mehrere Vorschriften unterteilt (vgl. etwa § 2 MHG, jetzt §§ 560 bis 560 d; § 3 MHG, jetzt §§ 561 bis 561 b; § 564 b

BGB, jetzt §§ 575 bis 575 b). Nur wenige Paragraphen haben mehr als drei Absätze, nur wenige Absätze mehr als drei Sätze.

f) Übermäßig detaillierte Vorschriften sind vereinfacht worden. So konnte z.B. die Regelung über die Duldung von Modernisierungen deutlich gestrafft werden. Bei einer Reihe von Vorschriften sind kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen worden, um die Terminologie zu vereinheitlichen, kürzere Sätze zu bilden und eine übertrieben rechtswissenschaftliche Ausdrucksweise durch eine allgemein verständlichere Sprache zu ersetzen. Insbesondere der in der Praxis nicht mehr gebräuchliche Begriff des "Mietzinses" wird durch den allgemein verwandten Begriff der "Miete" ersetzt. Parallel hierzu wird auch der Begriff des "Pachtzinses" zur "Pacht" als Bezeichnung für das Entgelt vorgesehen.

g) Im geltenden Wohnraummietrecht wird grundsätzlich bei den einzelnen Vorschriften aufgeführt, wenn sie nicht abdingbar sein sollen. Der Entwurf faßt diese Regelungen in einigen wenigen Vorschriften über "zwingendes Recht" jeweils am Ende eines Abschnitts zusammen (z.B. §§ 558 b, 564, 569 c, 578 c).

3. Übergangsrecht für die neuen Länder

Der Entwurf enthält diejenigen Regelungen, die nach dem erfolgten Übergang in das Vergleichsmietensystem in den neuen Ländern noch unbedingt erforderlich sind. Vor allem soll durch eine Übergangsregelung bis zum 1. Januar 2005 für den besonders sensiblen Bereich der sogenannten offenen Vermögensfragen bei Rückübertragung von Ein- oder Zweifamilienhäusern eine Kündigung nur unter eingeschränkten Voraussetzungen, insbesondere bei entsprechendem Wohn- oder Instandsetzungsbedarf des Vermieters zulässig sein. Damit wird den insoweit nach wie vor bestehenden besonderen Verhältnissen in den neuen Ländern Rechnung getragen.

IV. Wesentliche inhaltliche Änderungen

1. Regelungen zur Mieterhöhung

Ein Schwerpunkt der inhaltlichen Änderungen, die der Entwurf bringt, liegt bei den Vorschriften zur Regelung der Miethöhe. Dieser Regelungsbereich hat sich zwar bisher als grundsätzlich gut geeignet erwiesen, daß die berechtigten Wünsche der Vermieter zur Anpassung der Miethöhe an die Marktsituation verwirklicht werden. Im einzelnen haben sich aber doch Probleme gezeigt, die für Vermieter wie Mieter und damit zugleich für die Gerichte belastend sind.

a) Das Hauptproblem liegt in der Schwierigkeit, im Einzelfall die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen. Das beste und verlässlichste Mittel hierfür sind Mietspiegel. In einer beträchtlichen Zahl von Städten, insbesondere Großstädten, existieren zwar Mietspiegel. Geboten wäre es aber, daß es für mehr Kommunen Mietspiegel gäbe, auch für kleinere Städte und Gemeinden. Außerdem sind nicht alle vorhandenen Mietspiegel nach anerkannten Methoden erstellt, und es werden auch nicht alle existierenden Mietspiegel von den Gerichten als Beweismittel anerkannt. In manchen Fällen sind die Mietspiegel schließlich überaltert und deshalb kaum mehr verwendbar.

Die Erstellung eines Mietspiegel nach einer anerkannten wissenschaftlichen Methode ist kostenaufwendig. Vor solchen Kostenbelastungen scheuen viele Kommunen angesichts ihrer Haushaltssituation zurück.

Den wiederholt gemachten Vorschlägen, Gemeinden von einer bestimmten Einwohnerzahl an die Erstellung eines Mietspiegels als gesetzliche Pflichtaufgabe aufzuerlegen, folgt der Entwurf nicht. Eine solche Verpflichtung könnte nur dahin gehen, einen Mietspiegel nach einer anerkannten wissenschaftlichen Methode zu erstellen, und würde den betroffenen Kommunen eine zusätzliche zwingende Haushaltsbelastung bringen, die für sie in der gegenwärtigen Haushaltssituation nicht zumutbar wäre.

Der Entwurf geht einen anderen Weg, indem er Anreize zur Erstellung von Mietspiegeln schafft und indem er Lösungen anbietet, die erheblich kostengünstiger sind als Mietspiegel nach einer anerkannten wissenschaftlichen Methode, nämlich einerseits so-

nannte vereinbarte Mietspiegel und andererseits Mietdatenbanken. Mit all diesen Maßnahmen soll erreicht werden, daß in Zukunft mehr Mietspiegel (und auch Mietdatenbanken) erstellt werden, daß sie besser akzeptiert werden und daß damit Mieterhöhungsverfahren stärker objektiviert werden. Der Entwurf geht davon aus, daß eine Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens Auseinandersetzungen um Mieterhöhungen vermindern und damit auch zu einer Entlastung der Gerichte beitragen kann.

Im wesentlichen ist folgendes vorgesehen:

- Es werden nebeneinandergestellt Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sind, und solche, die von Verbänden der Vermieter und Mieter sowie der Gemeinde gemeinsam erstellt sind oder getragen werden. Sie werden in § 560 c BGB-E als qualifizierte Mietspiegel bezeichnet. Sie sollen einerseits einen Vorrang als Begründungsmittel haben (§ 560 a Abs. 3 BGB-E) und andererseits mit der - widerlegbaren - Vermutung der Richtigkeit ausgestattet sein (§ 560 c Abs. 6 BGB-E). So kann auch ein preisgünstig erstellter Mietspiegel eine weitreichende Wirkung haben.
- Mietspiegel sollen in einem vereinfachten, sehr preisgünstigen Verfahren (Anpassung anhand eines Index für Wohnraummieten oder Lebenshaltungspreise) einmal fortgeschrieben werden können (§ 560 c Abs. 3 BGB-E).
- In das Gesetz eingeführt werden soll das weitere Instrument der Mietdatenbank, das in vergleichbarer Weise wie ein Mietspiegel soll eingesetzt werden können (§ 560 d BGB-E). Mietdatenbanken haben gegenüber Mietspiegeln den Vorteil, daß sie über Entgelte für Einzelauskünfte finanziert werden können und deshalb ihre Träger nicht finanziell belasten. Darüber hinaus zeichnen sich Mietdatenbanken durch eine besondere Aktualität aus, weil sich ihr Datenbestand fortlaufend verändert.
- Da es auch unter günstigen Umständen künftig nicht ein flächendeckendes Netz von Mietspiegeln und Mietdatenbanken geben wird, soll die Regelung über Vergleichswohnungen als Begründungsmittel in der Weise modifiziert werden, daß nur noch Wohnungen anderer Vermieter zugelassen werden (§ 560 a Abs. 2 Nr. 4 BGB-E). Auch dies kann zur Objektivierung beitragen und streitmindernd wirken.

b) Die Kappungsgrenze soll einheitlich auf 20 % festgelegt werden (§ 560 Abs. 3 BGB-E). § 2 Abs. 1 Nr. 3 MHG enthält für die Zeit bis zum 31. August 1998 eine nach Baualter und Quadratmeterpreis gestaffelte, sehr kompliziert geregelte Kappungsgrenze von 30 % bzw. 20 % zur Begrenzung des Mietanstiegs. Diese unübersichtliche und nicht einsichtige Differenzierung ist nur aus der Entstehungsgeschichte zu erklären, in der der Wunsch nach einem Kompromiß bestimmend war. Die Gründe, die seinerzeit für einen Teil der Fälle ins Feld geführt wurden und insoweit zur 20 %-Grenze geführt haben, gelten in gleicher Weise für alle Mieterhöhungsfälle. Die notwendige Vereinfachung verlangt deshalb nach einer einheitlichen Kappungsgrenze von 20 %.

c) Von den bisher geltenden Mieterhöhungsmöglichkeiten wird die Erhöhung aufgrund gestiegener Kapitalkosten (§ 5 MHG) 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.

2. Betriebskosten

Bei der Abgeltung der Betriebskosten bleiben alle Gestaltungsarten (Nettomiete, Bruttomiete, Teilinklusive mieten) möglich. Es ist auch Sache der Mietvertragsparteien, einen Umlagemaßstab für Betriebskosten vertraglich zu vereinbaren. Ist dies allerdings nicht geschehen, werden die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Flächenmaßstab umgelegt. Bei der Abrechnungsfrist wird entsprechend einer Vorschrift in der Neubaumietenverordnung eine Regelung eingeführt, daß der Vermieter dem Mieter zwölf Monate nach Ende der Abrechnungsperiode die Betriebskostenabrechnung zuzuleiten hat. Anderenfalls verliert er den Anspruch auf eine Nachzahlung durch den Mieter (§ 559 a BGB-E).

Über die bereits im geltenden Recht vorhandenen Umstellungsmöglichkeiten auf verbrauchsabhängige Abrechnung bei Wasser und Abwasser sowie Müllabfuhr hinaus wird dem Vermieter ein Umstellungsanspruch für die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsneuordnungsgesetzes abgeschlossenen Verträge von Bruttomiete auf Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlungen gewährt. Dieser Umstellungsanspruch soll jedoch

nur für eine Übergangszeit nach Inkrafttreten der Neuregelung eingeräumt werden (Art. 229 § 4 EGBGB-E).

3. Schutzwirkungen des Mietvertrags für Dritte; Lebensgemeinschaften

In einer Reihe von Vorschriften des geltenden Wohnraummietrechts werden besondere Rechtsfolgen daran 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 (§ 541 b 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 (§ 564 b Abs. 7 Nr. 2 BGB). Der Entwurf stellt anstelle der Familie nunmehr teils auf den Haushalt und die Haushaltsangehörigen (z.B. § 558 a Abs. 2 Satz 2, § 576 Abs. 1 Satz 1, § 576 a Abs. 2 Satz 2) ab, teils wird die auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft in die Regelungen einbezogen (z.B. § 555 Abs. 2 Nr. 2, § 575 c Abs. 3, § 578 b, ferner § 565 Abs. 2), abhängig davon, ob für die einzelne Regelung die persönliche Bindung an den Mieter belanglos ist oder ob es gerade auf sie ankommt.

Der Schutz Dritter ist besonders wichtig beim Tod des Mieters. Nach § 569 a BGB tritt zunächst der überlebende Ehepartner in das Mietverhältnis ein. Im übrigen treten Familienangehörige ein, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Diese Regelung hat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH NJW 1993, 999) auf eheähnliche heterosexuelle Lebensgemeinschaften ausgedehnt. In Fortentwicklung dieser Rechtsprechung will der Entwurf nicht mehr auf ein Angehörigenverhältnis abstellen. Vielmehr soll unabhängig vom Verwandtschaftsverhältnis jeder Angehörige einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft (ohne die vom BGH vorgenommene Beschränkung und damit auch für gleichgeschlechtliche Lebensgemeinschaften) vor Wohnungsverlust nach dem Tode des Mieters geschützt werden, wenn er in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat. Damit nimmt der Entwurf die Entwicklung der Lebenswirklichkeit auf.

4. Schönheitsreparaturen

Im Bereich der Schönheitsreparaturen hat sich die Vertragspraxis weit von der Regelung des § 536 BGB entfernt, nach der der Vermieter den Erhaltungsaufwand für die Mietsache zu tragen hat. Schönheitsreparaturen werden in aller Regel durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übergewälzt. Insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Abwicklung solcher Vereinbarungen sehr streitanfällig. Derartige Streitigkeiten sind für die Vertragsparteien unangenehm und belasten die Gerichte erheblich.

Mit § 11 Nr. 11 a AGBG-E sieht der Entwurf deshalb erstmals eine gesetzliche Regelung von Schönheitsreparaturen vor. Die Regelung orientiert sich an der allgemeinen Vertragspraxis und greift über Klauselverbote regulierend ein. Systematisch konsequent findet sich die Regelung daher im Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die Regelung setzt mit Klauselverboten die Akzente anders als der BGH. Der BGH steht einer Verpflichtung der Mieter zur Anfangsrenovierung ablehnend gegenüber (NJW 1987, 2575; 1988, 2790; 1993, 532). Er hat aber eine Verpflichtung zur Endrenovierung und die Zahlungsverpflichtung zur Abgeltung noch nicht fälliger Renovierungsarbeiten geradezu gefördert (NJW 1985, 480; 1998, 3114). Entsprechend der Interessenlage billigt die Regelung des Entwurfs aber gerade die Pflicht zur Anfangsrenovierung und drängt die äußerst streitträchtigen Renovierungs- und Zahlungsverpflichtungen am Ende der Mietzeit zurück.

5. Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses

- a) Am bewährten Kündigungsschutz hält der Entwurf fest. Die Sonderregelung, die gegenwärtig nach § 564 b Abs. 4 BGB für Zweifamilienhäuser und für bestimmte Dreifamilienhäuser gilt, soll wieder auf den ursprünglichen Geltungsbereich der Zweifamilienhäuser zurückgeführt werden. Die Ausdehnung auf solche Zweifamilienhäuser, die zu Dreifamilienhäusern ausgebaut werden, hat nahezu keine praktische Bedeutung erlangt und verkompliziert das Mietrecht unnötig.
- b) Die Möglichkeit, Zeitmietverträge abzuschließen, will der Entwurf gegenüber dem geltenden Recht modifizieren. Den Zeitmietvertrag mit Verlängerungsanspruch (§ 564 c

Abs. 1 BGB) soll es nicht mehr geben, weil ein Bedürfnis hierfür fehlt. Diese Vertragsgestaltung bringt dem Vermieter gegenüber dem Vertrag auf unbestimmte Zeit keine nennenswerten Vorteile, stellt Mieterinnen und Mieter aber vor die Schwierigkeit, rechtzeitig vor Fristablauf die Vertragsverlängerung verlangen zu müssen. Ein Zeitmietvertrag, für dessen Befristung es kein berechtigtes Interesse gibt, soll deshalb zukünftig als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten. Im übrigen sollen die Gründe, die eine Befristung rechtfertigen, mit den Kündigungsgründen für einen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag zur Deckung gebracht werden. Der rechtlichen Konstruktion nach bedeutet das eine gewisse Ausweitung der Voraussetzungen für den qualifizierten Zeitmietvertrag, in der Sache ergibt sich aber tatsächlich keine Ausweitung. Wenn ein Vermieter in absehbarer Zeit wegen eines berechtigten Interesses kündigen könnte, so soll es ihm auch möglich sein, dieses bis zu dem abzusehenden Zeitpunkt definitiv zu befristen. Damit die Regelung ausgewogen bleibt, sollen im übrigen die Mieter im Interesse der Ausgewogenheit das Recht bekommen, während des letzten Jahres mit dreimonatiger Frist vorzeitig zu kündigen, damit sie die Möglichkeit haben, zu einem geeigneten Zeitpunkt eine andere Wohnung anzumieten.

Die enge Beschränkung der Zeitmietverträge ist für den Entwurf ein wichtiger Punkt. Nur mit dieser Beschränkung wird die Gefahr vermieden, daß der Kündigungsschutz durch Zeitmietverträge umgangen wird.

c) Der Entwurf will es dabei belassen, daß sich die etwa dreimonatige Kündigungsfrist bei längerer Dauer des Mietverhältnisses auf bis zu 12 Monaten verlängert. Diese Verlängerungen sollen aber künftig nur noch für Vermieterkündigungen gelten, nicht mehr für Mieterkündigungen. Bei Kündigungen, die von Mieterinnen oder Mietern ausgesprochen werden, fehlt es an einem entsprechenden berechtigten Interesse. Diese „asymmetrischen Kündigungsfristen“ sind - entsprechend der Interessenlage - geeignet, häufig auftretende Probleme auf der Mieterseite zu beheben. Lange Kündigungsfristen sind für Mieterinnen und Mieter vor allem dann nachteilig, wenn es zum Beispiel um die Übersiedlung in ein Altenheim, die Versetzung an einen anderen Ort oder den Wohnungswechsel nach Scheitern einer Ehe oder Lebensgemeinschaft geht. Auf der Vermieterseite gibt es hingegen kein berechtigtes Interesse an einer längeren Kündigungsfrist nach längerer Vertragsdauer.

d) Für die fristlose Kündigung soll es zwar erstmals eine vollständige und systematisch durchgestaltete Regelung geben (§§ 548, 571, 579 a BGB-E). Weil sie sich im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung hält, ergeben sich hieraus aber keine weiteren Konsequenzen.

Einem nachdrücklichen praktischen Bedürfnis folgend will der Entwurf im Falle fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Zeit, innerhalb derer die nachträgliche Begleichung des Rückstandes zur Heilung des Kündigungsgrundes führt, von einem Monat auf zwei Monate verlängern (§ 571 Abs. 3 Nr. 2 BGB-E).

6. Mieterschutz bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Die gegenwärtige Situation, die durch die unkoordinierten Regelungen in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und 4 BGB sowie in dem sogenannten Sozialklauselgesetz entstanden ist, bedarf dringend der Bereinigung, weil die sich überlagernden Kündigungssperrfristen von fünf und zehn Jahren mit ihren nicht völlig übereinstimmenden Regelungen für niemanden einsichtig sind. Der Entwurf sieht eine dreijährige Grundfrist und - in Anlehnung an das Sozialklauselgesetz - eine zehnjährige Sperrfrist für Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung vor.

V. Kosten

Die in dem Entwurf vorgesehenen Regelungen werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte und auf die Kostenbelastung von Wirtschaftsunternehmen haben.

Da der Entwurf in einer Vielzahl von Einzelregelungen auf eine streitmindernde Wirkung angelegt ist, werden sich die Regelungen tendenziell entlastend für alle Beteiligten auswirken, für Vermieter und Mieter sowie deren Verbände, für die Kommunen und nicht zuletzt für die Gerichte.

Der Entwurf eröffnet den Kommunen die Möglichkeit, Mietspiegel in Zukunft kostengünstiger als bisher aufzustellen: Gemeinsam mit den Verbänden beider Seiten können

sie sich für einen sog. vereinbarten Mietspiegel entscheiden, der weit geringere Kosten verursacht als Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden, und können damit doch vorprozessual und prozessual eine ebenso weitreichende Wirkung erzielen. Auch die nach zwei Jahren erforderliche Fortschreibung von Mietspiegeln kann zu geringeren Kosten geschehen als bisher, weil das Gesetz auch die Fortschreibung anhand eines Index zulassen will. Soweit in den Gemeinden schon bislang Mietspiegel vorhanden sind, schaffen die Regelungen des Entwurfs danach nicht unerhebliche Einsparungsmöglichkeiten.

Wenn an die Stelle eines mit beträchtlichen Kosten aufgestellten Mietspiegels eine Mietdatenbank tritt, kann die Kommune sogar ganz vermeiden, daß sie mit Kosten belastet wird, weil für die Auskünfte aus einer Mietdatenbank ein Entgelt verlangt werden kann.

Soweit der Entwurf die Erstellung von Mietspiegeln und die Unterhaltung von Mietdatenbanken über den bisherigen Stand hinaus fördern will, so werden hierdurch keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinden verursacht, weil der Entwurf davon absieht, den Kommunen eine Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln aufzuerlegen. Wenn die vorgeschlagene Regelung dazu führt, daß weitere Kommunen Mietspiegel aufstellen, so beruht das auf der eigenen Entscheidung dieser Kommunen.

Gegenüber der geltenden Regelung kann bei den Ländern eine gewisse Kostenentlastung eintreten, weil Verordnungen zur Verlängerung der Kündigungssperrfristen bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nicht mehr alle fünf Jahre förmlich neu zu erlassen sind. Der förmliche Erlaß ist weitaus aufwendiger als die permanente Kontrolle, ob die Voraussetzungen für die Verordnungen noch in allen betroffenen Kommunen gegeben sind.

Insgesamt wird von den im Entwurf vorgesehenen Regelungen für die öffentlichen Haushalte, soweit sie betroffen sind, eine gewisse kostensenkende Wirkung ausgehen. Eine Quantifizierung ist allerdings nicht möglich.

Es ist nicht damit zu rechnen, daß die Regelungen wesentlichen Einfluß auf die Höhe der Mieten in ihrer Gesamtheit haben werden. Die Beschränkung der Kappungsgrenze

für Mieterhöhungen auf 20 % in drei Jahren wird zwar in Einzelfällen vorübergehend einen dämpfenden Effekt haben. Die Zahl der von dieser Änderung betroffenen Fälle wird aber aus mehreren Gründen verhältnismäßig gering sein: Für die bei weitem meisten Wohnungen liegt die bisherige Miete nicht so weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, daß die Kappungsgrenze überhaupt zum Tragen kommt; bei Wohnungen aus dem Bestand von vor 1981 mit Mieten über 8 DM je m² handelt es sich lediglich um die Wiederherstellung des bis 1998 geltenden Rechtszustandes; der weitaus überwiegende Teil aller Mieterhöhungen findet nicht im förmlichen Verfahren nach § 2 MHG (bzw. §§ 560 ff. BGB-E), sondern durch Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien nach § 10 Abs. 1 Halbsatz 2 (bzw. § 559 c Abs. 2 BGB-E) statt, ohne daß dabei die Kappungsgrenze wirksam würde. Bezogen auf die Gesamtzahl aller stattfindenden Mieterhöhungen hat die Beschränkung der Kappungsgrenze auf 20 % keine ins Gewicht fallenden Auswirkungen auf das Mietenniveau. Für einzelne Vermieter kann sich allerdings eine merklich dämpfende Wirkung ergeben, insbesondere wenn sie bislang davon abgesehen haben, ihre Bestandsmieten in der möglichen Höhe an die ortsübliche Vergleichsmiete anzugleichen. Andererseits stellt es für die Vermieter einen auch monetär zu bemessenden Vorteil dar, wenn verstärkt Mietspiegel und Mietdatenbanken geschaffen werden, weil sie die ortsübliche Vergleichsmiete leichter ermitteln und verlässlicher einschätzen können und weil sie ein geringeres Prozeßrisiko eingehen. Eine sichere Quantifizierung ist allerdings nicht möglich.

Die behutsame Umgestaltung des Mieterhöhungsverfahrens kann zwar im Einzelfall dann zu einer gewissen Kostenbelastung des Vermieters oder des Mieters führen, wenn die Auskunft aus einer Mietdatenbank vergütet werden muß. Dem steht aber insgesamt eine deutliche Kostenminderung gegenüber, weil sowohl vorprozessual als auch prozessual die teuren Sachverständigengutachten in geringerer Zahl benötigt werden. Im Ergebnis wird es deshalb nicht zu einer nennenswert höheren Kostenbelastung der Vermieter und Mieter kommen. Auch das Verbraucherpreisniveau als Ganzes wird von den Regelungen des Entwurfs nicht beeinflußt werden.

Soweit Bund, Länder und Kommunen unmittelbar oder mittelbar Wohnungen vermieten, treffen die Regelungen des Entwurfs sie in gleicher Weise wie alle anderen Vermieter. Wenn es sich dabei um Wohnungen mit relativ niedrigen Mieten handelt, die bislang unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete geblieben sind, können die Haus-

halte dieser Gebietskörperschaften relativ stärker betroffen sein.

VI. 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

Zu Artikel 1 (Änderung des BGB)

Zu Nummern 1 und 2

Die Änderungen dienen der Anpassung an die geänderte Begrifflichkeit für den Miet- und Pachtvertrag.

Zu Nummer 3

Zu den Überschriften vor § 535 BGB-E

Die neue, umfassende Regelung des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch soll übersichtlicher und leichter verständlich werden. Eine neue Gliederung des Mietrechts soll daher zu mehr Transparenz beitragen. Die Konzeption des geltenden Rechts unterscheidet nur zwischen Miete und Pacht. Auf die Besonderheiten des Wohnraummietrechts weisen lediglich besondere Absätze am Ende des jeweiligen Paragraphen hin. Der weitreichenden Bedeutung des Wohnraummietrechts im Vergleich zur Miete anderer Sachen wird diese Gliederung nicht gerecht. Der bisherige Untertitel "Miete" des Titels "Miete. Pacht" wird daher aufgelöst in

- I. Allgemeine Vorschriften
- II. Mietverhältnisse über Wohnraum
- III. Mietverhältnisse über andere Sachen.

Der neue Untertitel "Allgemeine Vorschriften" enthält Regelungen, die für alle Arten von Mietverhältnissen Wirkung erlangen.

Wegen der Verwendung der Begriffe „Miete“ und „Pacht“ vgl. die Begründung zu § 535.

Zu Nummer 4

Zu § 535 BGB-E

- I. Der Begriff "Mietzins" soll durch den im allgemeinen Sprachgebrauch gebräuchlichen Begriff "Miete" ersetzt werden. Dies bedingt auch eine Anpassung der Überschrift des dritten Titels, der in "Mietvertrag. Pachtvertrag" umbenannt werden muß, damit die Überschrift nicht nur das Entgelt bezeichnet.

Der Begriff "Miete" ist auch in der Gesetzessprache gebräuchlich (z.B. § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB, § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG). Zusammengesetzte Wörter verwenden nie den Begriff "Mietzins" sondern beschränken sich auf "Miete", z.B. Kostenmiete, Einzelmiete, Durchschnittsmiete, Vergleichsmiete, Mieterhöhung, Mietspiegel, Stafelmiete, Mietanpassungsvereinbarung, Grundmiete, Nettomiete usw. Der Begriff "Miete" als Bezeichnung für das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter ist ganz aus der Übung gekommen.

- II. Satz 2 der Vorschrift wurde sprachlich überarbeitet. Es entspricht dem modernen Sprachgebrauch, die "Miete zu zahlen". Ansonsten bleibt § 535 unverändert.

Zu § 536 BGB-E

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 536 BGB.

Zu § 537 BGB-E

§ 537 bleibt neben § 538 die zentrale Vorschrift des mietrechtlichen Gewährleistungsrechts.

I. Absatz 1 enthält gegenüber dem geltenden § 537 Absatz 1 BGB einige Änderungen.

1. Die Regelung für die völlige Unbrauchbarkeit ist sprachlich von der Regelung für die teilweise Unbrauchbarkeit der Mietsache abgesetzt worden. Die jeweiligen Rechtsfolgen sind damit eindeutiger als bisher den Voraussetzungen zugeordnet. Die Berechnung der Minderung nach den Regeln des Kaufrechts hat sich in der Praxis nicht bewährt. Im Kaufrecht spielt, stärker als im Mietrecht, neben dem eigentlichen Minderwert auch das Verhandlungsgeschick der Parteien beim Vertragsabschluß eine Rolle für die Berechnung der Minderung. Statt der komplizierten Berechnung nach §§ 472, 473 BGB wird üblicherweise ein in Prozentsätzen ausgewiesener Minderungsbetrag von der vereinbarten Miete abgezogen. Dieser tatsächlichen Rechtsentwicklung trägt die Neufassung des Absatzes 1 Rechnung.
2. Die bislang in § 537 Abs. 2 BGB enthaltene Verweisung auf Absatz 1 beim Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft entfällt. Für den Mietvertrag spielt die Unterscheidung zwischen Fehler und dem Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft nur eine geringe Rolle. Dem Mietrecht liegt der subjektive Fehlerbegriff zugrunde. Die Frage der Mangelfreiheit bestimmt sich daher nach den Vereinbarungen der Parteien. Die ausdrückliche Regelung des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft gründet sich dagegen auf den historischen Fehlerbegriff, der auf einem objektiven Verständnis beruht. Die Eigenschaftszusicherung ist im Gegensatz hierzu subjektiv durch die Parteivereinbarung bestimmt. Bei dem dem Mietrecht eigenen subjektiven Fehlerbegriff kann vereinbart werden, daß die Mietsache eine bestimmte Eigenschaft haben soll. Hat sie diese Eigenschaft nicht, so ist sie fehlerhaft. Anders als im Kaufrecht spielt die Eigenschaftszusicherung auch für den Schadensersatzanspruch nach § 538 Abs. 1 BGB keine Rolle. Eine verschuldensunabhängige Haftung nach § 538 Abs. 1 BGB besteht auch für den anfänglich vorhandenen Mangel. Entsteht der Mangel erst später, so ist für die Haftung aus § 538 Abs. 1 BGB erforderlich, daß der Vermieter den Mangel zu vertreten hat.

- II. Die bislang in § 541 BGB normierte Haftung für Rechtsmängel ist in Absatz 2 aufgenommen worden. Die Rechtsfolgen entsprechen denen der Haftung für Sachmängel. Die wichtigsten Rechtsfolgen bei Sach- und Rechtsmängeln sind damit übersichtlich in einer Vorschrift zusammengefaßt.
- III. Die Unwirksamkeitsklausel des bisherigen § 537 Abs. 3 BGB wird mit anderen Unwirksamkeitsklauseln für die Wohnraummiete in § 558 b zusammengefaßt.

Zu § 538 BGB-E

- I. 538 Abs. 1 BGB ist lediglich sprachlich geringfügig überarbeitet worden.
- II. Absatz 2 führt die Regelungen des bisherigen § 538 Abs. 2 BGB und die Regelung des § 547 Abs. 1 BGB zusammen. Das Verhältnis des Aufwendungsersatzanspruches nach § 538 Abs. 2 BGB zum Verwendungsersatzanspruch nach § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB ist problematisch und auch nur schwer verständlich. Übereinstimmung besteht darüber, daß die Begriffe "Aufwendungen" und "Verwendungen" in beiden Vorschriften gleichbedeutend sind (BGH, NJW 1974, 743; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 538 Rn. 3). Als notwendige Verwendungen im Sinne des § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB kommen nur solche Aufwendungen des Mieters im Interesse der Sache in Betracht, die auch der Eigentümer der Sache selbst unbedingt hätte aufwenden müssen, um die Sache zu erhalten. Dies sind Aufwendungen, die objektiv unausweichlich zur Erhaltung oder ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache erforderlich sind. Es handelt sich folglich um Notmaßnahmen des Mieters, die keinen zeitlichen Aufschub dulden (BGH NJW 1974, 743; Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 547 Rn. 18). Aus diesem Grund entfällt die nach den allgemeinen Regeln des § 538 Abs. 2 BGB notwendige Mahnung des Vermieters durch den Mieter. Um dieses Verhältnis zu verdeutlichen, ist Absatz 2 um eine Regelung ergänzt worden, die den Regelungsgehalt des bisherigen § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB und sein Verhältnis zum bisherigen § 538 Abs. 2 BGB klarstellt. Absatz 2 Nr. 2 verdeutlicht nunmehr, wann es dem Mieter erlaubt ist, in den Fällen, in denen eine Gefahr für den Bestand der Mietsache besteht, auch ohne vorherige Inverzugsetzung des Vermieters die

Mängel zu beseitigen und Aufwendungsersatz von ihm zu verlangen. Mit dieser klarstellenden Regelung entfällt § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB.

- III. Um die beiden Möglichkeiten des Aufwendungsersatzes eindeutig voneinander abzugrenzen wurde Absatz 2 in zwei Nummern gegliedert.

Zu § 539 BGB-E

- I. Die Vorschrift wurde geringfügig sprachlich überarbeitet.
- II. Daneben verzichtet die Regelung auf den Gewährleistungsausschluß des bisherigen § 539 Satz 2, erste Alternative, BGB bei grob fahrlässiger Unkenntnis des Mieters. Dem Gewährleistungsausschluß kommt nur eine geringfügige Bedeutung zu.
1. Der Mieter handelt nur dann grob fahrlässig, wenn er die erforderliche Sorgfalt nach den ganzen Umständen bei Vertragsabschluß in ungewöhnlich hohem Maße verletzt und dasjenige ungeachtet läßt, was im gegebenen Fall jedem hätte einleuchten müssen, so daß eine Sorgfaltsverletzung als besonders schwer erscheint (BGH NJW 1980, 777). Ob eine solche Sorgfaltspflichtverletzung anzunehmen ist, bemißt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Die Regelung ist daher, sofern sie zur Anwendung gelangt, sehr streitanfällig. Sie soll deshalb insgesamt entfallen.
 2. Mit dem Wegfall des Gewährleistungsausschlusses bei grob fahrlässiger Unkenntnis erübrigt sich die Fortgeltung der Sonderregelung aus § 541 BGB. § 541 BGB, der nunmehr in § 537 Abs. 2 verlagert wurde, verweist hinsichtlich des Gewährleistungsausschlusses nur auf § 539 Abs. 1 BGB. Dem Mieter schadet nur positive Kenntnis des Rechtsmangels bei Vertragsabschluß, nicht dagegen grob fahrlässige Unkenntnis oder ein fehlender Vorbehalt bei Annahme der rechtsmangelhaften Mietsache. Soweit bisher der Mieter bei Rechtsmängeln, die er bei der Annahme der Mietsache kennt, sich - anders als bei Sachmängeln - seine Rechte vorbehalten muß, erscheint diese Sonderregelung entbehrlich. Die Streichung bedeutet praktisch keine ins Gewicht fallende Änderung der Rechtslage, weil in einem derartigen Verhalten des Mieters von Fall zu Fall ein Verzicht auf eventu-

elle Ansprüche wegen des Mangels gesehen werden kann (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 541 Rn. 31). Durch die Streichung gilt nunmehr aber für Sach- und Rechtsmängel eine einheitliche Regelung.

- III. Die Verweisung auf die §§ 460, 464 BGB wird in Klartext ausgedrückt. Einer Übernahme des § 460 Satz 2 BGB bedarf es nicht, weil der Gewährleistungsausschluß bei grob fahrlässiger Unkenntnis des Mieters entfallen ist.

Zu § 540 BGB-E

- I. Die Vorschrift des § 540 BGB wurde beibehalten, obwohl sich ihr Inhalt schon aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen ergibt. § 540 BGB stellt jedoch zusammen mit einigen anderen Vorschriften des BGB, z.B. §§ 443 und 476 BGB den Anknüpfungspunkt für die zur Haftung bei Arglist entwickelte Rechtsprechung dar. Es bestand die Gefahr, dieser Rechtsprechung durch die Streichung der Vorschrift die Grundlage zu entziehen. Als Rechtsfolge wird aber nicht mehr die Nichtigkeit der Ausschlußvereinbarung angeordnet, sondern § 540 BGB-E bestimmt, daß der Vermieter sich nicht auf diese Vereinbarung berufen kann. Durch diese Rechtsfolgeanordnung ergibt sich zweifelsfrei, daß die Unwirksamkeit der Ausschlußvereinbarung nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages nach § 139 BGB führt. Schwierige Abgrenzungsfragen der Auswirkungen der Nichtigkeit der Ausschlußvereinbarung auf den gesamten Vertrag entfallen damit (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 540 Rn. 6; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 540 Rn. 4 m.w.N.; Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 540 Rn. 2)
- II. Wegen des vergleichbaren Regelungsinhalts wurde die Formulierung redaktionell stärker an § 11 Nr. 10 Buchstabe a AGBG angeglichen.
- III. Die Vorschrift soll wie bisher Sach- und Rechtsmängel umfassen. Dies ergibt sich ohne weiteres aus der Anordnung der Vorschrift im Verhältnis zu § 537 BGB-E

Zu § 541 BGB-E

- I. Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 545 BGB, wobei Absatz 1 lediglich geringfügig sprachlich überarbeitet wurde. Um die Lesbarkeit zu verbessern wurde Absatz 2 in zwei selbständige Sätze aufgeteilt und darüber hinaus in drei Nummern gegliedert. Die Gliederung soll vermeiden, daß eine der drei aufgezählten Rechtsfolgen überlesen wird.

- II. § 541 verzichtet ebenso wie § 545 BGB auf eine ausdrückliche Festlegung des Verschuldenserefordernisses. Ein ausdrücklicher Hinweis auf das Verschuldensmoment ist überflüssig, da nach allgemeiner Meinung die Rechtsfolgen der Verletzung von Anzeigepflichten ein Verschulden des Mieters voraussetzen (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, § 545 Rn. 27; MünchKommVoelskow, 3. Aufl., § 545 Rn. 11 m.w.N.; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., Anm. II 290 und 677). Das Verschuldensmoment ergibt sich darüber hinaus auch aus der Formulierung des Absatzes 1, wonach der Mieter den im Laufe der Mietzeit aufgetretenen Mangel dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen hat. "Unverzüglich" bedeutet, daß die Anzeige ohne schuldhaftes Zögern im Sinne des § 121 Abs. 1 Satz 1 BGB zu erfolgen hat. Die ausdrückliche Erwähnung des Verschuldenserefordernisses könnte zu mißverständlichen Umkehrschlüssen für die Auslegung anderer, vergleichbarer Vorschriften führen.

Zu § 542 BGB-E

§ 542 übernimmt textlich und inhaltlich unverändert die Regelung des § 546 BGB.

Zu § 543 BGB-E

§ 543 entspricht dem bisherigen § 548 BGB.

Zu § 544 BGB-E

- I. Die Vorschrift regelt den Aufwendungsersatzanspruch des Mieters in den Fällen, in denen er den Vermieter weder in Verzug gesetzt hat noch die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Miet-

sache erforderlich ist. Diese beiden Möglichkeiten enthält bereits § 538 Abs. 2. Der Regelungsgehalt von § 544 entspricht dem des bisherigen § 547 Abs. 2 BGB, wobei im Interesse einer einheitlichen Terminologie innerhalb des Mietrechts der Begriff "Verwendungen" durch "Aufwendungen" ersetzt wird. Die im bisherigen § 547 Abs. 2 BGB enthaltene Verweisung auf die Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag ist im Interesse einer besseren Verständlichkeit durch Klartext ersetzt worden. Der Wortlaut übernimmt die wesentlichen Merkmale der §§ 679, 683 und 684 Satz 2 BGB. Die sprachliche Auflösung der Verweisung verzichtet jedoch auf das Merkmal des "Fremdgeschäftsführungswillens", da dieser in aller Regel gegeben ist, wenn ein Mieter Aufwendungen auf die Mietsache macht, die ihm nicht gehört. Ebenfalls verzichtbar ist die ausdrückliche Gewährung eines Bereicherungsanspruchs entsprechend § 684 Satz 1 BGB, weil dem Mieter ein solcher Anspruch auch ohne ausdrückliche Verweisung zusteht.

- II. Ersatzlos gestrichen wurde § 547 Abs. 1 Satz 2 BGB, der eine Regelung über den Ersatz von Fütterungskosten eines Tieres enthält. Der hieraus abgeleitete allgemeine Grundsatz, daß der Mieter den gesamten Gebrauchsaufwand der Mietsache tragen muß, bedarf keiner Normierung. Die Frage des Gebrauchsaufwandes kann von den Parteien ohne weiteres vertraglich geregelt werden.
- III. Der bisherige § 547 a Abs. 1 BGB über das Wegnahmerecht des Mieters wird als neuer Absatz 2 angefügt. Das Wegnahmerecht ist so, dem sachlichen Zusammenhang entsprechend, dem Aufwendungsersatzanspruch wieder eindeutig zugeordnet.

Zu § 545 BGB-E

§ 545 übernimmt die Regelung des § 549 Abs. 1 und Abs. 3 BGB. Die in § 549 Abs. 2 BGB enthaltene Sondervorschrift für die Wohnraummiete wird gemäß der neuen Gliederung des Mietrechts in "Allgemeine Vorschriften", "Wohnraummietrecht" und "Miete sonstiger Sachen" in den zweiten Untertitel "Wohnraummietrecht" (§ 558) verlagert

Zu § 546 BGB-E

§ 546 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 552 BGB. Er wurde lediglich geringfügig sprachlich überarbeitet und zur besseren Lesbarkeit in zwei Absätze aufgeteilt.

Zu § 547 BGB-E

- I. § 547 übernimmt die Vorschrift des § 550 BGB mit einer geringfügigen sprachlichen Überarbeitung.
- II. Eine weitere Vereinfachung durch Streichung der Vorschrift des § 550 BGB kommt nicht in Betracht, da die Vorschrift durchaus einen eigenständigen Regelungsgehalt gegenüber dem allgemeinen Unterlassungsanspruch hat. Die Vorschrift wurde bei den Beratungen der Zweiten 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 äußert (MünchKomm/Voelckow, 3. Aufl., § 550 Rn. 1). 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, 13. Bearb. 1995, § 550 Rn. 2). Zugleich wird eindeutig bestimmt, daß auch bei Störungen durch Dritte die Abmahnung an den Mieter zu richten ist (Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 550 Rn. 8). Mit dem Erfordernis der Abmahnung verfolgt das Gesetz den Zweck, den Mieter vor einer schikanösen Vorgehensweise des Vermieters, namentlich bei einmaligen Vertragsverstößen, zu schützen (Staudinger/Emmerich, a.a.O., Rn. 3). Dieser eigenständige Regelungsgehalt würde durch eine Streichung der Vorschrift aufs Spiel gestellt.
- III. Die kurze und einprägsame Regelung, die durch das Erfordernis der Abmahnung für rechtliche Klarheit sorgt, ist für eine Unterrichtung sowohl der Mieter als auch der Vermieter über einen wesentlichen Punkt des Mietverhältnisses geeignet. Dieser Zweck wird durch die sprachliche Modernisierung hervorgehoben. Setzt der Mieter trotz einer Abmahnung des Vermieters den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fort, so setzt die neue Formulierung voraus, daß er schon vor der Abmahnung die Mietsache vertragswidrig gebraucht hat. Eine Abmahnung kann also

erst dann erfolgen, wenn der Mieter mit dem vertragswidrigen Gebrauch bereits begonnen hat.

Zu § 548 BGB-E

- I. § 548 enthält eine neue Konzeption des unabdingbaren Rechts zur fristlosen Kündigung. Er faßt die auf §§ 554 a, 542, 543, 553 und 554 BGB verstreuten Regelungen des Rechts zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund nunmehr an zentraler Stelle zusammen und übernimmt damit § 307 des Vorschlags der Schuldrechtskommission für das Mietrecht (Abschlußbericht der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts, Bundesanzeiger, 1992, S. 152 ff.).
- II. Absatz 1 regelt ausführlich das bisher in § 554 a BGB nur unvollständig normierte Recht jeder Partei zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund. Die Neuregelung erhält besondere Bedeutung, wenn Störungen des Mietverhältnisses nicht schuldhaft erfolgen. Hierfür besteht nun eine klare gesetzliche Grundlage für eine fristlose Kündigung. Die Fassung des Absatzes 1 orientiert sich an der Formulierung des § 626 Abs. 1 BGB zum Recht der außerordentlichen Kündigung im Rahmen des Dienstvertrages. Der Gleichlauf der Regelungen soll auch in der sprachlichen Fassung zum Ausdruck gelangen und dem Gesichtspunkt der Rechtseinheit zur Geltung verhelfen.
- III. Absatz 2 enthält die wichtigsten Gründe für eine fristlose Kündigung.

Nummer 1 übernimmt den Regelungsgehalt des bisherigen § 542 BGB, der dem Mieter die Kündigung wegen Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauches einräumt. Angefügt wurde an die Regelung des bisherigen § 543 BGB.

Nummer 2 enthält die Regelung des bisherigen § 553 BGB über das Kündigungsrecht des Vermieters bei vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache durch den Mieter.

Nummer 3 übernimmt die allgemeine Kündigungsregelung des § 554 Abs. 1 BGB wegen Zahlungsverzuges. Die Sonderregelung für die Wohnraummiete (bisher

§ 554 Abs. 2 BGB) ist in den speziellen Untertitel "Wohnraummiete", dort § 571 Abs. 3 aufgenommen worden.

- IV. Absatz 3 kodifiziert die bisherige Rechtsprechung zur Kündigung von Dauerschuldverhältnissen. Er stellt klar, daß grundsätzlich eine Abmahnung bzw. eine Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich ist. Lediglich bei einer besonders schweren Erschütterung des Vertrauensverhältnisses zwischen den Mietvertragsparteien entfällt diese Kündigungsvoraussetzung.
- V. Absatz 4 enthält den Regelungsgehalt des § 543 Satz 1 BGB. Er beinhaltet darüber hinaus eine Beweislastregelung für den Fall, daß zwischen den Mietvertragsparteien streitig ist, ob der Vermieter den Gebrauch der Sache rechtzeitig gewährt oder vor dem Ablauf der zur Abhilfe bestimmten Frist die Abhilfe bewirkt hat. Die Beweislast trägt insoweit der Vermieter.

Zu § 549 BGB-E

- I. § 549 behält die Vorschrift des bisherigen § 567 BGB bei. Die Vorschrift wurde sprachlich überarbeitet. Angesichts der Kompliziertheit der Regelung über die Kündigungsfristen würde die Dauer der Kündigungsfrist im Klartext in die Vorschrift aufgenommen. Die Verweisung auf die gesetzliche Frist des § 565 Abs. 5 BGB entfällt, ohne daß hiermit eine inhaltliche Änderung einhergeht.
- II. § 549 enthält eine nach wie vor aktuelle Regelung.
1. Nach verbreiteter Auffassung hat die gesetzgeberische Erwägung, eine Erbmiete oder ein ähnliches Verhältnis auszuschließen, auch heute noch ihre Berechtigung (BGH NJW 1996, 2028; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 567 Rn. 1 m.w.N.). Beide Vertragspartner bedürfen gegen derart lange vertragliche Bindungen des Schutzes. Anders als bei vergleichbaren sachenrechtlichen Instituten wie Nießbrauch oder Dienstbarkeit kann ein langfristiger Mietvertrag auch ohne Zuziehung eines Notars und damit ohne dessen belehrende und über die Risiken aufklärende Mitwirkung geschlossen werden.

2. Die Vorschrift hat darüber hinaus besondere Bedeutung für Pachtverträge und gilt auch für miet- und pachtähnliche Rechtsverhältnisse. Die Vorschrift strahlt auch auf andere langfristig vereinbarte Dauerschuldverhältnisse, z.B. für langfristig vereinbarte Wettbewerbsbeschränkungen aus (BGH MDR 1968, 233).
3. Es steht zu befürchten, daß der mit einem solchen langfristigen Miet- und Pachtvertrag bezweckte Interessenausgleich sich nach mehr als 30-jähriger Vertragsdauer in die eine oder andere Richtung verschoben haben wird. Die Vertragsparteien könnten dies zum Anlaß nehmen, ihre Meinungsunterschiede gerichtlich auszutragen. Um dies zu vermeiden und den Gerichten zusätzlichen Entscheidungsaufwand mit der komplizierten Anwendung der Grundsätze über die Änderung der Geschäftsgrundlage zu ersparen, erhält jeder Teil ein Kündigungsrecht.

Zu § 550 BGB-E

- I. § 550 übernimmt die Vorschrift des § 568 BGB. Die Beibehaltung einer ausdrücklichen Vorschrift über eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ist gerade auch aus Vereinfachungsgesichtspunkten geboten.
 1. Ohne die Fiktion der Verlängerung des Vertragsverhältnisses würde sich dieses, ohne daß es in aller Regel von den Vertragsparteien wahrgenommen wird, in ein Abwicklungsverhältnis, vielfach nach den Grundsätzen über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis umwandeln. Dies ist nicht sachgerecht und wird in den meisten Fällen dem mutmaßlichen Willen der Vertragspartner nicht entsprechen.
 2. Darüber hinaus kann es dem Interesse des Mieters und auch des Vermieters widersprechen, sich nach Ablauf der eigentlichen Mietzeit nicht innerhalb einer kurzen Frist vom Mietvertrag zu lösen. Dies gilt insbesondere bei der Anmietung beweglicher Sachen (z.B. Fahrzeugen oder Videokassetten).
- II. Die Vorschrift des bisherigen § 568 BGB wurde sprachlich überarbeitet. § 568 BGB formuliert die Rechtsfolge der Fortsetzung des Mietverhältnisses als Fiktion. Dies ist sprachlich schwerfällig. Die schlichte Anordnung einer Verlängerung bringt mit geringfügigem sprachlichen Aufwand die gleiche Rechtsfolge zum Ausdruck. Zur Ver-

deutlichung des unterschiedlichen Fristbeginns für Mieter und Vermieter wurde der Satz 2 in zwei Nummern aufgeteilt.

Zu § 551 BGB-E

§ 551 übernimmt sprachlich und inhaltlich unverändert die Vorschrift des bisherigen § 556 BGB. Absatz 2 des § 556 BGB wurde, der neuen Gliederung des Mietrechts entsprechend, dem Untertitel "Wohnraummiete", dort § 573 und § 579 zugeordnet.

Zu § 552 BGB-E

I. § 552 enthält die Vorschrift des bisherigen § 557 Abs. 1 BGB. Die bisherige Regelung wurde jedoch zum besseren Verständnis der unterschiedlichen Rechtsfolgen in zwei Absätze aufgeteilt.

1. Absatz 1 sieht als Rechtsfolge eine Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung in Höhe der vereinbarten Miete oder der ortsüblichen Miete für vergleichbare Sachen vor.

2. Absatz 2 schließt die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens nicht aus.

3. Im Interesse der Vereinfachung wird das bisher auf Räume beschränkte Recht des Vermieters, statt der vereinbarten Miete die ortsübliche Miete zu verlangen, auf alle Sachen erweitert.

II. Die bislang in § 557 Abs. 2 bis 4 BGB enthaltenen Sonderregelungen für Wohnraum finden sich im Untertitel "Wohnraummiete", dort §§ 574 und 578 c Abs. 3 Nr. 3.

Zu § 553 BGB-E

I. § 553 übernimmt im wesentlichen unverändert den bisherigen § 557 a Abs. 1 BGB zur Erstattung von Mietvorauszahlungen. Die Verweisung des bisherigen § 557 a BGB auf § 347 BGB wurde zur besseren Verständlichkeit durch eine Klartextrege-

lung ersetzt. Hierdurch wird deutlich, daß der Vermieter die Mietvorauszahlung zurückzuerstatten und ab Erhalt auch zu verzinsen hat. Die in § 557 a Abs. 1 letzter Halbsatz enthaltene Verweisung auf die Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung wurde beibehalten, da eine Auflösung der Verweisung nur mit einem unverhältnismäßig großen Textaufwand zu bewältigen wäre. Dies wäre dem Verständnis nicht förderlich.

- II. Der bisherige § 557 a Abs. 2 BGB wurde entsprechend der neuen Gliederung des Mietrechts den Vorschriften im Untertitel "Wohnraummietrecht" zugeordnet und dort mit anderen zwingenden Rechtsvorschriften in § 578 c Abs. 3 Nr. 2 zusammengefaßt.

Zu § 554 BGB-E

- I. § 554 übernimmt die Regelung des bisherigen § 558 BGB. § 554 gliedert allerdings den Regelungsgehalt des § 558 BGB neu.
 1. Absatz 1 enthält nunmehr eine abschließende Regelung der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters einschließlich des Beginns der Verjährungsfrist.
 2. Absatz 2 regelt ebenso abschließend die Verjährung der Ansprüche des Mieters.
 3. Damit sind sowohl die Verjährungsfrist als auch der Verjährungsbeginn für Mieter und Vermieter jeweils einem Absatz zugeordnet. Dies kommt der Lesbarkeit der Vorschrift zugute.
- II. Absatz 4 sieht die entsprechende Anwendung der Verjährungsunterbrechung bzw. der Verjährungshemmung nach § 477 Abs. 2 und 3 BGB vor. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung der entsprechenden Anwendung ist mit Rücksicht auf den Gleichlauf der kurzen Verjährungsfrist von nur 6 Monaten sachgerecht.
- III. Die Neufassung ändert ansonsten nichts am Inhalt des § 558 BGB. Die kurze Verjährungsfrist gilt auch für mietvertragliche Ansprüche, die Schadensersatzansprüchen vergleichbar sind (z.B. Abgeltungsansprüche im Zusammenhang mit Schön-

heitsreparaturen), sowie für konkurrierende Ansprüche, insbesondere aus unerlaubter Handlung (Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 558 Rn. 6 bis 10).

Zur Überschrift vor § 555 BGB-E

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 BGB-E

- I. 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. Vergleichbare Vorschriften finden sich auch in zahlreichen neueren Gesetzen.
- II. Die Einbeziehung des MHG einschließlich dessen Ausnahmetatbeständen 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 § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB und § 10 Abs. 3 Nr. 2 MHG überein.
 2. Absatz 2 Nummer 2 übernimmt die Ausnahmegesetze des § 564 b 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 § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB an, erweitert den Anwendungsbereich jedoch über die juristischen Personen des öffentlichen Rechts hinaus auf Verbände 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 Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Kündigungsvorschriften hingewiesen werden.

Die Ausnahme vom Kündigungsschutz in § 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 über die 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 (§ 564 a 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 Wohnraumkündigungen in der schriftlichen Form vornehmen. Ein ausdrücklich normiertes Schriftformerfordernis ist vor diesem Hintergrund überflüssig.

4. Absatz 3 nimmt den Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim - in Übereinstimmung mit § 564 Abs. 7 Nr. 3 BGB und § 10 Abs. 3 Nr. 4 MHG - von den Schutzregeln über die Mieterhöhung und die Beendigung des Mietverhältnisses aus. Da diese Ausnahme sich aber - wie bisher - nicht auf die Sozialklausel beziehen soll, wird sie in einem besonderen Absatz geregelt.

Zu § 556 BGB-E

- I. Entsprechend der neuen Gliederung des Mietrechts im BGB soll die Regelung des § 566 BGB, die bisher für Grundstücksrente und damit über § 580 BGB auch für die Wohnraummiete gilt, auf die Wohnraummiete beschränkt werden. Sie ist deshalb in den zweiten Untertitel eingestellt worden. Ihre Anwendbarkeit auf die Miete von Grundstücken wird durch eine Verweisung im dritten Untertitel sichergestellt.
- II. 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 üblichen 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 (MünchKommVoelskow, 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) ist durch die gesetzliche Regelung die Grundlage entzogen worden. 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 Abs. 1 BGB-E ergibt.

- III. 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 sind die Warnfunktion im Hinblick auf die langfristige Bindung und die Beweisfunktion. Die Vorschrift ist deshalb zweifellos weiterhin notwendig.
- IV. Absatz 2 übernimmt die Erleichterungen des Unterschriftserfordernisses bei automatisch gefertigten Erklärungen aus § 8 MHG. Der Anwendungsbereich wird erweitert auf die Erklärungen nach § 558 a Abs. 3 (bisheriger § 541 b 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 soll damit Rechnung getragen werden.

Zu § 556 a BGB-E

- I. § 556 a übernimmt mit gewissen Änderungen die bisherige Regelung des § 550 b BGB.
- II. Absatz 1 knüpft wie schon das geltende Recht an die Nettomiete, d.h. ohne Berücksichtigung der Betriebskostenvorauszahlungen an. Die Anknüpfung an die Nettomiete verstärkt den wünschenswerten Trend zur Vereinbarung einer Nettokaltmiete mit gesonderter Betriebskostenabrechnung. Eine solche Abrechnung kommt insbesondere der Vergleichbarkeit der Mieten in einer Gemeinde zugute. Sie ist aber auch aus ökologischer Sicht wünschenswert, weil es der Mieter in der Hand hat, den Ver-

brauch wertvoller Ressourcen zu steuern.

Eine Anknüpfung an die Bruttomiete ist nicht im Interesse der Vermieter nötig, und sie wäre den Mieterinnen und Mietern nicht zuzumuten. Es ist bei der Anmietung einer Wohnung schon eher die Regel, daß der Mieter nicht nur drei Monatsmieten Kautions zu hinterlegen, sondern auch dem Makler zwei Monatsmieten Courtage zu entrichten hat. Die Aufwendung von fünf Monatsmieten zzgl. der entstehenden Umzugskosten ist für viele Mieter nur unter ganz erheblichen Anstrengungen zu erbringen. Dieser finanzielle Kraftakt würde durch eine Einbeziehung der Nebenkosten auf der Grundlage der Bruttomiete in die Kautions unzumutbar verstärkt.

- III. Absatz 2 hält an der Berechtigung des Mieters zur Ratenzahlung der Sicherheit fest. Für die Mieter stellt die Ratenzahlung eine wichtige Erleichterung beim Wechsel in eine neue Wohnung dar. Auf Seiten des Vermieters äußert sich dieses Recht lediglich in einem zeitlich begrenzten Risiko des Zahlungseingangs und in einem etwas höheren Verwaltungsaufwand.
- IV. Absatz 3 sieht die verzinsliche Anlage des Kautionsbetrages vor, ohne auf einen bestimmten Mindestzinssatz abzuheben. Die bestmögliche Anlage der Kautions 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. Sein Anspruch beschränkt sich nicht auf Zinsen in Höhe des für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatzes.
- V. Der Träger eines Studenten- oder Jugendwohnheimes 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 erscheint im Hinblick darauf, daß dem Mieter wegen der regelmäßig kurzen Mietzeit und der verhältnismäßig niedrigen Mieten allenfalls Zinserträge in Höhe von wenigen DM zustehen würden, unverhältnismäßig.

Zu § 557 BGB-E

Die Vorschrift übernimmt die besonderen Regelungen für das Wegnahmerecht des Mieters von Räumen aus §§ 547 a 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 berechnigte Interesse des Mieters an der Wegnahme abstellt.

Zu § 558 BGB-E

§ 558 entspricht dem bisherigen § 549 Abs. 2 BGB über die Untervermietung von Wohnraum. Er wurde syntaktisch überarbeitet und deutlicher in Absätze gegliedert.

§ 549 Abs. 2 Satz 3 BGB findet sich in § 558 b Abs. 1.

Zu § 558 a BGB-E

- I. § 558 a übernimmt den Inhalt der bisherigen §§ 541 a und 541 b BGB über die Duldungspflicht des Raummieters bei Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung von Gebäuden. Er ist jedoch, entsprechend seiner Einbindung in den zweiten Untertitel durchgängig auf Wohnraummietverhältnisse beschränkt. Für Mietverhältnisse über andere Räume wird in § 579 Abs. 2 auf die insoweit anwendbaren Teile der Vorschriften Bezug genommen. Die Zusammenfassung in einem Paragraphen beruht auf dem Gesetzesstand des BGB bis 1982. Die Zusammenfassung rechtfertigt sich aus dem Gesichtspunkt, daß dem Mieter sowohl bei Erhaltungs- als auch bei Modernisierungsmaßnahmen ein Aufwendungsersatzanspruch zusteht. Dies entspricht einer weit verbreiteten Meinung im Schrifttum, da es sich aufgrund des § 536 BGB von selbst versteht, daß der Vermieter zur Beseitigung aller durch die Erhaltungsmaßnahmen verursachten Schäden und Beschränkungen des Mieters in den vertragmäßigen Gebrauch verpflichtet ist (MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 541 a Rn. 8 m.w.N.; Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995, §§ 541 a, 541 b BGB,

Rn. 23). Auch im Hinblick auf eine Wertungsgleichheit mit § 538 ist eine entsprechende Ergänzung sinnvoll.

II. Absatz 1 übernimmt die bisherige Regelung des § 541 a BGB. Die Vorschrift wurde geringfügig sprachlich überarbeitet. Das zu erhaltende oder zu modernisierende Objekt ist einheitlich als "Mietsache" umschrieben. Damit wird die unterschiedliche Ausdrucksweise der §§ 541 a und 541 b BGB harmonisiert und zugleich mit § 3 MHG (= § 561) in Einklang gebracht.

III. Ebenfalls klarer gefaßt wurde die Beschreibung der von Modernisierungsmaßnahmen erfaßten Gebäudeteile in Absatz 2. Nunmehr wird klargestellt, daß die Maßnahmen auch dann zu dulden sind, wenn sie sich nicht nur auf das Gebäude selbst, sondern entsprechend der geltenden Regelung des § 3 MHG, auch auf das Wohnumfeld beziehen. Maßnahmen zur Verbesserung einzelner Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes sind von den Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache mitumfaßt.

Absatz 2 Satz 1 enthält darüber hinaus eine wichtige Erweiterung des zu schützenden Personenkreises. Nach dem geltenden Recht muß der Mieter die Modernisierung dann nicht dulden, wenn die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde. § 558 a Abs. 2 stellt nunmehr nicht auf die Familie des Mieters, sondern auf die zu seinem Haushalt gehörenden Personen ab. Hierzu gehört nicht nur die Familie des Mieters. Vielmehr können z.B. auch Pflegekinder oder Studierende während der Examensarbeit, die im Haushalt des Mieters leben, eine Modernisierungsmaßnahme als Härte empfinden. Die Regelung verwendet den Begriff "Haushalt", den das BGB neben dem Ausdruck "Hausstand" kennt. Insbesondere neuere Vorschriften des Wohnungsrechtes stellen auf den moderneren Begriff des "Haushalts" ab.

IV. Absatz 3 sieht gegenüber der geltenden Regelung des § 541 b Abs. 2 BGB vor, daß der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitzuteilen hat. Die Frist des geltenden Rechts für die Ankündigung von zwei Monaten wurde auf drei Monate erweitert. Damit wird ein

Gleichlauf der Fristen für die Ankündigung und für die Überlegungs- und der Kündigungsfrist des Mieters infolge der Modernisierungsmaßnahme erreicht. Dies trägt dem Vereinfachungsgedanken Rechnung.

- V. Absatz 4 entspricht der Regelung des § 541 b Abs. 3 BGB. Er wurde lediglich zum besseren Verständnis sprachlich überarbeitet.

Zu § 558 b BGB-E

- I. § 558 b stellt für den 1. Abschnitt diejenigen, bislang über viele Vorschriften verstreuten Regelungen zusammen, von denen im Wohnraummietverhältnis nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf. Gesetzliche Vorschriften hierzu fanden sich bislang in § 537 Abs. 3 BGB, § 549 Abs. 2 BGB, § 541 b Abs. 4 BGB, § 550 b Abs. 3 BGB und § 550 a BGB. Neben diesen 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. Aufgrund dessen empfiehlt es sich, die zwingenden Vorschriften des Wohnraummietrechts jeweils am Ende eines Abschnittes zusammenzufassen. Durch die räumliche Nähe zu den Regelungen, die unabdingbar sind, sind sie für die Leser leicht auffindbar und auch verständlich. § 558 b faßt so am Ende des ersten Abschnittes "Allgemeine Vorschriften" alle zwingenden allgemeinen Vorschriften des Wohnraummietrechts zusammen.
- II. Im einzelnen enthält Absatz 1 die Regelung, daß eine Abweichung zum Nachteil des Wohnraummieters vom Mängelrecht des § 537 nicht möglich ist. Dies bezieht sich - entsprechend der Ergänzung in § 537 Abs. 2 - wie im geltenden Recht (§ 541 BGB) auch auf Rechtsmängel. Daneben werden auch die Formvorschrift des § 556 Abs. 1, dem nach einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Lehre zwingender Charakter zukommt, sowie die Regelung über die Mietsicherheit in § 556 a für unabdingbar erklärt. Gleiches gilt auch für die Vorschriften über die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen und über die Untervermietung von Wohnraum.
- III. Als Absatz 2 wurde das in § 550 a BGB enthaltene Verbot des Vertragsstrafversprechens aufgenommen.

Zu § 559 BGB-E

- I. Mit § 559 erhält das Mietrecht erstmals eine Begriffsbestimmung der Miete. § 559 legt sich dabei nicht auf eine Form der Wohnraummiete fest. Die Vermieter haben nach wie vor die Wahl zwischen Netto- oder Bruttomieten. Wegen der Vielfalt der noch vorhandenen Zwischenformen zwischen Netto- und Bruttomieten ist es derzeit nicht angezeigt, die Nettomiete als gesetzliche Miete vorzusehen. Unbestreitbar verläuft darüber hinaus der Trend in Richtung auf eine Nettokaltmiete.
- II. Absatz 1 Satz 1 stellt als Leitbild der Miete die Grundelemente, Entgelt für die Gewährung des Gebrauchs von Wohnraum (Grundmiete) und die Zahlung von Betriebskosten im Zusammenhang mit der Wohnraumnutzung heraus. Satz 2 nimmt wegen des Begriffs der Betriebskosten Bezug auf § 27 der II. Berechnungsverordnung. Die Verweisung ist erforderlich, weil eine vollständige Übernahme des Betriebskostenverzeichnisses der Anlage 3 zur II. Berechnungsverordnung zu aufwendig und zu speziell für das BGB wäre. Eine selektive Auswahl aus der Betriebskostenaufstellung und deren Übernahme mit Sammelbezeichnungen ins BGB birgt die Gefahr von Auslassungen und damit auch die Gefahr von Umkehrschlüssen in sich. Solange die Zahl der umlegbaren Betriebskosten nicht durch eine besondere gesetzgeberische Entscheidung nennenswert verringert wird, ist die Beibehaltung der Verweisung auf die II. Berechnungsverordnung die einzig sinnvolle Form der Definition der Betriebskosten.
- III. Absatz 2 Satz 1 verdeutlicht, daß zur Abgeltung von Betriebskosten besondere Zahlungen (Pauschalen oder Vorauszahlungen) neben dem Entgelt für die Gebrauchsüberlassung vereinbart werden können. Satz 2 stellt in Anlehnung an § 4 MHG heraus, daß Betriebskostenvorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen. Das bedeutet, daß die Vorauszahlungen sich an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten ausrichten müssen.
- IV. Absatz 3 Satz 1 übernimmt die Regelung des § 4 Abs. 1 Satz 2 MHG. Vorauszahlungen für Betriebskosten sind demnach jährlich abzurechnen. Absatz 3 Satz 2 nimmt eine in § 20 Abs. 3 Satz 4 der Neubaumietenverordnung 1970 enthaltene

Sanktion für den Fall auf, daß die Abrechnung dem Mieter nicht spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats zugeleitet wird. Die Jahresfrist ist als Ausschlußfrist ausgestaltet. Nach Ablauf der Frist ist eine Nachforderung des Vermieters ausgeschlossen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Anders als in § 20 Abs. 3 Satz 4 der Neubaumietenverordnung 1970 ist die Regelung jedoch vertraglich abdingbar. Die Vorschrift ist dennoch geeignet, die Vermieter zu einer regelmäßigen Abrechnung der Nebenkosten anzuhalten. Die Mieter sollen nicht mit über Jahre aufgelaufenen Nachforderungen des Vermieters konfrontiert werden.

Von der Regelung nicht erfaßt ist der Fall, daß der Mieter noch Rückzahlungsansprüche gegen den Vermieter wegen überzahlter Nebenkosten hat. Hier muß der Mieter - wie bisher - notfalls zunächst auf Rechnungslegung klagen und kann dann erst seine Ansprüche beziffern. In der Rechtswirklichkeit ist jedoch der Fall, daß der Vermieter Betriebskosten nachfordert, wesentlich häufiger. Eine Regelung dieses Falles ist ausreichend, weil sie dem Mieter das Recht gibt, weitere Nebenkostenvorauszahlungen zurückzubehalten, wenn der Vermieter nicht ordnungsgemäß abrechnet (AG Hamburg, WuM 1989, 191).

Zu § 559 a BGB-E

- I. § 559 a übernimmt im wesentlichen die Regelungen zur Abrechnung von Betriebskosten, die in § 4 Abs. 5 MHG enthalten sind. Ergänzend hierzu sieht Absatz 1 eine Regelung für den Fall vor, daß die Vertragsparteien im Mietvertrag keinen Abrechnungsschlüssel vereinbart haben.
- II. Haben die Parteien einen Umlagemaßstab vertraglich nicht vereinbart, mußte der Vermieter bislang den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§§ 315, 316 BGB) einseitig bestimmen. In der Rechtsprechung (OLG Hamm, NJW 1984, 984) sind als Umlagemaßstäbe grundsätzlich die Umlage nach Personenzahl und die Umlage nach Fläche anerkannt.
 1. Die fehlende gesetzliche Regelung führte oft zu Auseinandersetzungen. Daher soll der Flächenmaßstab als dispositives Regelung ins Gesetz aufgenommen wer-

den. Da sich die Personenzahl häufig ändert, ist der Flächenmaßstab insgesamt leichter handhabbar und weniger streitträchtig.

2. 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 Bayerische Oberste Landesgericht entschieden, daß bei einem Mieterhöhungsverlangen gemäß § 2 Abs. 1 und 2 MHG die Wohnfläche weder nach dem Normblatt DIN 283 noch 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. Juli 1983, RES III, § 2 MHG Nr. 44 = ZMR 1984, 66).

Um den Parteien, die im Mietvertrag keine Regelung getroffen haben, zumindest einen Anhaltspunkt für die Wohnflächenermittlung zu bieten, stellt § 559 a Abs. 1 Satz 2 für die Wohnflächenberechnung auf die Regelungen der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung ab. Sind im Mietvertrag keine Flächenangaben enthalten, so können die Parteien den vereinbarten Quadratmetermietpreis für Zwecke der Mieterhöhungen nach § 560 oder die Wohnfläche für Zwecke der Betriebskostenabrechnung ermitteln.

- III. 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 Regelung behält die Beschränkung des § 4 Abs. 5 MHG auf Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr bei. Hierbei handelt es sich um die wesentlichen verbrauchs- und verursachungsabhängigen Betriebskosten.

Zu § 559 b BGB-E

- I. Absatz 1 verlegt abweichend von § 551 BGB den Zeitpunkt für die Fälligkeit der Miete für Wohnraum auf den Beginn der Mietzeit oder der vereinbarten Zeitab-

schnitte. Diese Form der Fälligkeit entspricht der ganz allgemeinen Vertragspraxis. Anderweitige Regelungen bleiben unberührt (z.B. bei Hotels oder Ferienwohnungen). Dies bedarf keiner gesonderten Regelung.

- II. Zur Vereinfachung der Regelung ist es zudem zweckmäßig, die beiden Sätze des § 551 Abs. 1 BGB in einer Regelung zusammenzufassen. Dies folgt daraus, daß die Miete bei Wohnraum in aller Regel nach Zeitabschnitten bemessen, also nicht für längere Zeit in einem Betrag zu zahlen ist. Die Regelung deckt aber auch diejenigen Fälle ab, in denen dies so vereinbart ist. Dann stellt nämlich die gesamte Mietzeit den Zeitabschnitt dar, nach dem die Miete bemessen ist.
- III. Für andere Räume als Wohnräume und Grundstücke enthält § 580 eine dem geltenden § 551 Abs. 2 BGB entsprechende Regelung. Für Wohnräume ist eine derartige Bestimmung weder erforderlich noch zweckmäßig.
- IV. Absatz 2 übernimmt zum einen den § 552 a BGB über das Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters von Wohnraum gegen Mietforderungen. Auf der anderen Seite erweitert er das Aufrechnungsverbot auch auf Forderungen wegen sonstiger Aufwendungen. Damit werden Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Mietforderungen nach §§ 538 und 544 vermieden.

Zu § 559 c BGB-E

- I. Der Unterabschnitt b) übernimmt mit einigen Änderungen die wesentlichen Inhalte des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG). Das mit dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603) geschaffene Miethöhegesetz wird in das BGB zurückgeführt und dem Abschnitt "Die Miete" zugeordnet. Dies wirkt der Zersplitterung des privaten Mietrechts entgegen und dient dem Verständnis. Die Regelungen über die Miethöhe befinden sich nun dort, wo der Leser sie erwartet, nämlich in unmittelbarer Nähe zu den Regelungen der Miete.
- II. § 559 c gibt zunächst einen Überblick über die in dem nachfolgenden Unterabschnitt b) geregelten Möglichkeiten der Mieterhöhung.

1. Absatz 1 stellt das gesetzliche Grundmodell der Mieterhöhung (das Vergleichsmietensystem) an den Anfang. Die Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete dient auch als Orientierungsmaßstab für die einvernehmliche Mieterhöhung. Insofern entspricht der Standort zu Beginn der Regelungen über die Miethöhe der weitreichenden Bedeutung des Vergleichsmietensystems.
2. Absatz 2 erlaubt die einvernehmliche Erhöhung der Miete durch die Mietvertragsparteien. Diese in der Praxis häufige Form der Mieterhöhung steht in Wechselwirkung mit Absatz 1, da sowohl Mieter als auch Vermieter als Orientierungsmaßstab für die einvernehmliche Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zurückgreifen. Die bislang etwas abseits in § 10 Abs. 1 MHG enthaltene Regelung fügt sich damit nun in den zutreffenden Gesamtzusammenhang ein.
3. An letzter Stelle folgt - entsprechend der tatsächlichen Bedeutung - in Absatz 3 die Verweisung auf die zulässigen Vereinbarungen über künftige Mieterhöhungen, Staffelmietvereinbarungen und Mietanpassungsvereinbarungen.

§ 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 MHG mit dem Hinweis, daß die Vorschriften der §§ 1-9 MHG nicht für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum gelten, ist entfallen, da sie entbehrlich ist. Die Vorschrift besitzt keinen Regelungsgehalt. Daß und inwieweit für preisgebundenen Wohnraum andere Regelungen für die Mieterhöhung gelten, ergibt sich unmittelbar aus den Spezialvorschriften. Eines Hinweises im BGB bedarf es daher nicht. Unter Umständen könnte sich die Streitfrage ergeben, ob ein Hinweis im BGB nicht doch einen über die Spezialvorschrift hinausgehenden Regelungsgehalt hat.

Zu § 560 BGB-E

- I. § 560 enthält der Gliederung der einleitenden Vorschrift des § 559c entsprechend die besonders weitreichende Regelung zur Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem. Er nimmt damit im wesentlichen die Regelung des § 2 Abs. 1 und 1 a MHG auf.

- II. Absatz 1 bestimmt, daß der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten nicht verändert wurde. Der Zeitraum von 15 Monaten entspricht dem Zeitraum, den die Rechtsprechung zur Sperrfrist nach Mieterhöhungen entwickelt hat.
- III. Absatz 2 enthält die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Definition übernimmt im wesentlichen den Regelungsgehalt des § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG.
1. Die Definition knüpft weiterhin bei der Ermittlung der Vergleichsmiete an die politische Gemeinde und nicht etwa, wie es in der öffentlichen Diskussion auch vorgeschlagen worden ist, - unabhängig von der Gemeinde - an vergleichbare Marktverhältnisse an. Diese Alternative wäre nicht praktikabel. Ohne flächendeckenden Mietspiegel ist kaum festzustellen, welche Gebiete vergleichbare Marktverhältnisse aufweisen. Zu befürchten ist auch, daß mit der Begründung, es handele sich nicht um vergleichbare Marktverhältnisse, die Verwendung eines Mietspiegels zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens angegriffen werden könnte. Dann müßte in jedem einzelnen Mieterhöhungsprozeß festgestellt werden, ob die Marktverhältnisse bei der zu erhöhenden Miete derjenigen des Mietspiegels vergleichbar sind. Dies würde erfordern, sämtliche geltenden Mietspiegel von der politischen Gemeinde auf vergleichbare Marktverhältnisse umzuschreiben. Das würde aber dem Ziel, Mietpreisbildung durch mehr Mietspiegel transparent zu machen, entgegenwirken.
 2. Gleichfalls beibehalten werden die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG enthaltenen Wohnwertmerkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Sie haben sich als praktikables Abgrenzungskriterien erwiesen. Nahezu alle Mietspiegel stellen auf diese Wohnwertkriterien ab.
 3. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist lediglich der preisgebundene Wohnraum, bei dem die Miethöhe gesetzlich geregelt ist, ausgeschlossen. Darüber hinaus fließen alle Arten von Wohnraum, also auch Genossenschafts-

wohnungen, aus der Sozialbindung gefallene ehemalige Sozialwohnungen, Werkwohnungen und städtische Wohnungen in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit ein. Vorschlägen, diese Arten von Wohnungen bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen, folgt der Entwurf nicht, weil damit nur ein Teil des Marktes betrachtet würde. Diese Wohnungen sind Teil des Wohnungsmarktes. In den neuen Ländern verblieben bei einem Wegfall von Genossenschaftswohnungen, aus der Sozialbindung gefallenen ehemaligen Sozialwohnungen oder städtischen Wohnungen kaum mehr Wohnungen, die in den Mietspiegel einbezogen werden könnten. In diesem Fall wäre aber ein Mietspiegel kaum ein konkretes Abbild des tatsächlichen Wohnungsmarktes der Gemeinde. Auch Genossenschaftswohnungen oder kommunale Wohnungen sind für Mieter zugänglich und dürfen nicht künstlich aus der Definition des Marktes ausgeklammert werden.

Der Entwurf will bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die Mieten von Wohnungen nicht ausschließen, die über den sog. Dritten Förderweg im Sinne von § 88 d des Wohnungsbaugesetzes gefördert worden sind. Solche Mieten können zwar im Einzelfall für einen gewissen Zeitraum unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Da die Förderung und ihre Auswirkungen auf die Miethöhe in den einzelnen Ländern unterschiedlich sind und da wegen des heute verhältnismäßig geringen Förderumfangs diese Mieten keinen ins Gewicht fallenden Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben, ist es – auch unter Gesichtspunkten der praktischen Handhabung – vertretbar, von einer Sonderregelung abzusehen.

- IV. Absatz 3 enthält die Regelung zur Kappungsgrenze, die eindeutiger als bisher als Begrenzung des Mietanstiegs formuliert ist. Auf diese Weise soll dem weit verbreiteten Irrglauben begegnet werden, die Miete dürfe innerhalb von drei Jahren um derzeit 30 Prozent ansteigen. Die Kappungsgrenze wurde erst im Jahre 1982 durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots von Mietwohnungen zusammen mit der zeitlichen Begrenzung bei der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt. Im 4. Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 wurde für Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist und bei dem die Miete mehr als 8,- DM pro

qm² beträgt, die Kappungsgrenze zeitlich befristet auf 20 % gesenkt. Diese gespaltene Kappungsgrenze kann unter Vereinfachungsgesichtspunkten nicht wieder eingeführt werden. Eine einheitliche Kappungsgrenze von 20 % ist sachgerecht, da sie auf drei Jahre berechnet pro Jahr noch weit über dem durchschnittlichen jährlichen Anstieg der Mieten liegt.

- V. Absatz 4 enthält den bisherigen § 2 Abs. 1 a MHG. Die in § 2 Abs. 1a Satz 1 MHG enthaltene Verweisung konnte durch die vorangegangene Definition des Begriffs Kappungsgrenze aufgelöst werden. Dies dient der Verständlichkeit der Regelung.
- VI. Am Schluß der Vorschrift folgt als Absatz 5 eine Regelung zur Anrechnung der Drittmittel. Sie entspricht dem geltenden § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG.

Zu § 560 a BGB-E.

- I. Absatz 1 entspricht der Regelung des § 2 Abs. 2 Satz 1 MHG. Er formuliert die Schriftform der Mieterhöhungserklärung und die Begründungspflicht des Vermieters jedoch etwas knapper als das geltende Recht.
- II. Absatz 2 umfaßt denselben Regelungsbereich wie § 2 Abs. 2 Satz 2 bis 4 MHG und enthält durch die Aufzählung in übersichtlicher Form eine Übersicht über die zulässigen Begründungsmittel. Neu gegenüber der geltenden Regelung ist die Erwähnung der Auskunft aus einer Mietdatenbank in Nummer 2. Die Einzelheiten zu Mietspiegeln und Mietdatenbanken folgen in §§ 560 c und 560 d sowie in Absatz 4. Die Angabe der Paragraphenzahl in der Aufzählung erleichtert das Auffinden der weiter hinten befindlichen Regelungen. Lediglich zum Sachverständigengutachten und zu den Vergleichswohnungen finden sich Regelungen bereits an dieser Stelle. Diese Regelungen sind nicht umfangreich.

Die Regelung in Nummer 3 zum Sachverständigengutachten entspricht dem geltenden Recht des § 2 Abs. 2 Satz 3 MHG. Bei dem Hinweis auf drei Vergleichswohnungen gemäß Nummer 4 kann der Vermieter, anders als nach geltendem Recht, nicht Bezug nehmen auf Vergleichswohnungen, die in seinem Eigentum stehen. Der Hinweis auf drei Vergleichswohnungen aus dem Eigentum des Vermieters ergibt keine

auch nur annähernd zuverlässige Information über den Wohnungsmarkt. Es besteht deshalb die Gefahr, daß ein Vermieter das Mietniveau der Wohnungen seines Bestandes über das ortsübliche Preisniveau hinaus erhöht, weil er zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens Wohnungen heranziehen kann, die in seinem Eigentum stehen. Darüber hinaus belastet die Bezugnahme auf eigene Vergleichswohnungen das Mieterhöhungsverfahren deshalb, weil sie bei den betroffenen Mieterinnen und Mietern besonders leicht den Verdacht entstehen läßt, die Erhöhung sei nicht gerechtfertigt. Das ohnehin wenig aussagekräftige Begründungsmittel „Vergleichswohnungen“ wirkt in dieser Form tendenziell streitfördernd. Wo Großbestandseigentümer im Falle kommunaler Monostrukturen bei der Suche nach Vergleichswohnungen „anderer Vermieter“ Probleme haben, bieten ihnen die sonstigen zulässigen Begründungsmittel hinreichende Möglichkeiten. Neben einem Mietspiegel kommen für Großbestände insbesondere Sachverständigengutachten in Betracht, weil die dafür aufzuwendenden Kosten sich auf eine Vielzahl von Wohnungen verteilen.

III. In Absatz 3 schließt sich eine Regelung über den Vorrang bestimmter Begründungsmittel an.

1. Nach dem geltenden Recht stehen die vorhandenen Begründungsmittel Mietspiegel, Sachverständigengutachten und Hinweis auf drei Vergleichswohnungen den Vermietern gleichberechtigt zur Verfügung. Dies entspricht jedoch nicht ihrem Aussagewert über die ortsübliche Vergleichsmiete. Nach allseits übereinstimmender Meinung ist nur der Mietspiegel wegen seiner breiten Datenbasis geeignet, das Mietpreisniveau einer Gemeinde realitätsnah abzubilden. Da nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes und des Bundesgerichtshofs (BVerfG, NJW 1979, 31, 32; BVerfG NJW 1980, 1617, 1618; BVerfG NJW-RR 1993, 1485; BGH, NJW 1984, 392, 395/96) an die Begründung des Erhöhungsverlangens durch den Hinweis auf drei Vergleichswohnungen keine übertriebenen Anforderungen zu stellen sind, kommt es häufig vor, daß der Vermieter trotz einer formal ordnungsgemäßen Begründung im Prozeß unterliegt, weil das Mieterhöhungsverlangen in der Sache nicht berechtigt war. Dies stellt für den Vermieter ein kaum zu kalkulierendes Prozeßrisiko dar. Auch der Erkenntniswert eines Sachverständigengutachten hält dem Vergleich mit dem Mietspiegel nicht

stand. Ein Sachverständiger kann seinem Gutachten nicht so viele Daten zugrunde legen, wie sie in einen Mietspiegel einfließen. Der Hinweis auf drei Vergleichswohnungen und ein Sachverständigengutachten kommen daher in ihrem Aussagewert einem qualifizierten Mietspiegel oder einer qualifizierten Datenbank nicht gleich.

2. Aufgrund der besonderen Richtigkeitsgewähr kommt qualifizierten Mietspiegeln - und falls diese fehlen, einer Auskunft aus einer qualifizierten Mietdatenbank - ein Vorrang im Rahmen der möglichen Begründungsmittel zu. Besteht in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel, so ist dem Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens der Rückgriff auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten versagt. Damit erhält das verlässlichere und sachlich bessere Begründungsmittel die seiner Bedeutung angemessene Stellung. Dem Mieter verhilft diese Regelung zu einer deutlich einfacheren Überprüfung des Erhöhungsverlangens. Auch der Vermieter profitiert vom Vorrang des Mietspiegels. Sein Prozeßrisiko bei der Begründung des Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel ist gegenüber einer Begründung mit dem Hinweis auf drei Vergleichswohnungen deutlich gemindert. Näher definiert sind qualifizierte Mietspiegel in § 560 c Abs. 6 und qualifizierte Mietdatenbanken in § 560 d Abs. 2. Durch die besonderen Anforderungen an ihre Erstellung gewährleisten sie in hohem Maße die Richtigkeit ihrer Werte.

- IV. Absatz 4 übernimmt die Regelung des § 2 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz, und des § 2 Abs. 6 MHG. Er wurde sprachlich überarbeitet. Gegenüber § 2 Absatz 6 MHG stellt Absatz 4 Satz 2 eindeutig heraus, daß die Verwendung eines veralteten Mietspiegels oder des Mietspiegels einer vergleichbaren Gemeinde nur dann zulässig ist, wenn im Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, in der betreffenden Gemeinde kein aktueller Mietspiegel vorhanden ist.

Zu § 560 b BGB-E

§ 560 b enthält die Rechtsfolgen bei Zustimmung zur Mieterhöhung und die Regelungen über den Mieterhöhungsprozeß.

- I. Absatz 1 enthält das Verfahren für den normalen und häufigsten Fall, daß der Mieter einer Mieterhöhung zustimmt. Als Rechtsfolge kann der Vermieter vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, die erhöhte Miete fordern.

- II. Absatz 2 regelt das Verfahren, wenn der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt. Dem Mieter steht nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens zunächst eine zwei-monatige Überlegungsfrist zu. Erst daran schließt sich eine nach dem geltenden Recht zweimonatige Frist für den Vermieter an, um gegen den Mieter Klage auf Zustimmung zu erheben. Diese Frist läßt dem Vermieter nur die Zeit, seine Klage vorzubereiten. Sie reicht in der Regel nicht aus, um mit dem Mieter weitere vorge-richtliche Verhandlungen zu führen. Für den Mieter besteht dagegen das Interesse, in angemessener Zeit die Sicherheit zu haben, ob er wegen der Mieterhöhung noch in Anspruch genommen wird. Auch in Anbetracht auflaufender Mietrückstände darf die Schwebezeit nicht zu lange dauern. Die Klagefrist wird daher von zwei auf drei Monate verlängert, um den beiderseitigen Interessen gerecht zu werden und vor-schnelle Klagen zur Fristwahrung zu vermeiden.

- III. Absatz 3 formuliert die Abhilfemöglichkeiten des Vermieters im Mieterhöhungspro-zeß deutlicher als bisher.
 1. Ein nicht den Anforderungen des § 560 a entsprechendes Erhöhungsverlangen ist nicht unwirksam, sondern kann im Mieterhöhungsprozeß noch nachgeholt werden. Dem Mieter kommen dabei dieselben Fristen zugute, die ihm auch bei einem ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangen zustünden.
 2. Der Vermieter soll darüber hinaus mit einem Teil der Kosten belegt werden. Die Regelung wird flankiert durch eine Änderung der ZPO über die Kostentragung bei Mieterhöhungsverfahren (Artikel 4, § 93 c ZPO).
 3. Mit der Regelung soll vermieden werden, daß für Mieter und Vermieter gleicher-maßen nervenaufreibende Mieterhöhungsprozesse lediglich wegen formeller Fehler mehrfach aufgerollt werden müssen.

Zu § 560 c BGB-E

I. Die Regelungen über den Mietspiegel werden in § 560 c zusammengefaßt. Die Absätze 1 bis 5 enthalten die Regelungen, die für alle Mietspiegel gelten. Absatz 6 regelt den besonderen Fall der qualifizierten Mietspiegel. Ihnen kommt durch die Art ihres Zustandekommens eine besondere Gewähr für die Richtigkeit der in ihnen ausgewiesenen Werte zu. An diese besondere Richtigkeitsgewähr knüpft sich die Vermutung, daß die im qualifizierten Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete für die in dem Mietspiegel aufgeführten Arten von Wohnungen wiedergeben.

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

Allein kann grundsätzlich nur die Gemeinde den Mietspiegel erstellen. Dazu zählt auch der Auftrag zur Erstellung eines Mietspiegels an ein Forschungsinstitut. Eine Übersicht über die ortsüblichen Miete besitzt die für ihre Verwendbarkeit erforderliche Neutralität nach dem Gesetz ansonsten nur, wenn der Mietspiegel hilfsweise gemeinsam durch örtliche Vereinigungen der Vermieter und der Mieter erstellt wurde. Nicht erforderlich ist dabei die Zustimmung aller örtlichen Interessenvertreter der Mieter und Vermieter (OLG Hamm, RES Bd. VIII, § 2 MHG Nr. 66).

In Betracht kommt auch, daß der Mietspiegel durch eine der beiden genannten Vereinigungen der Marktpartner erstellt und durch die andere anerkannt wird. Es muß keine völlige Übereinstimmung beider Seiten vorliegen. Vielmehr kann auch ein Anerkenntnis nur einzelner Teile des Mietspiegels genügen. Dies kommt in der Einschränkung "soweit" zum Ausdruck.

III. Absatz 2 enthält inhaltliche Regelungen zur Mietspiegelerstellung. Um den Gemeinden einen möglichst breiten Spielraum bei der kostengünstigen Erstellung von Mietspiegeln zu belassen, beschränkt sich die gesetzliche Regelung auf wenige Eckpunkte.

1. Geltungsbereich eines Mietspiegels soll weiterhin grundsätzlich die Gemeinde sein, weil die Gemeinden in der Regel die Ersteller von Mietspiegeln sind. Daneben steht aber auch die Möglichkeiten offen, daß ein Mietspiegel für ein Teilgebiet einer Gemeinde erstellt wird, daß mehrere Gemeinden einen Mietspiegel erstellen oder anerkennen, ggf. auch nur für Teile ihrer Gemeindegebiete. Dies spielt insbesondere in Gemeinden im Einzugsgebiet einer anderen Gemeinde oder bei einer inhomogenen Struktur durch einen z.B. sehr landwirtschaftlich geprägten Ortsteil eine Rolle. Diese flexible Handhabung soll dem Ziel dienen, für Gemeinden Anreize zu schaffen, Mietspiegel zu erstellen. So können etwa Gemeinden oder Gemeindeteile, die im Einzugsgebiet einer größeren Gemeinde liegen, und daher mit dieser zusammen einen einheitlichen Wohnungsmarkt bilden, in einen gemeinsamen Mietspiegel einbezogen werden. Dies ist nicht zuletzt für die Kosten zur Erstellung eines Mietspiegels von erheblicher Bedeutung.
 2. Die bisherige Diskrepanz zwischen § 2 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 5 MHG wird aufgelöst, indem § 2 Abs. 5 Satz 2 MHG gestrichen wird. Damit gilt für Mietspiegel gleichermaßen wie für die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, daß nur der preisgebundene Wohnraum ausgenommen wird.
- IV. Absatz 3 enthält eine Regelung über die Fortschreibung und Neuerstellung von Mietspiegeln. Eine Fortschreibung ist auch anhand eines Preisindex für die Lebenshaltungskosten oder eines Mietenindex möglich. Damit wird eine kostengünstige, wenn auch pauschale Fortschreibungsmöglichkeit eröffnet. Die Abweichungen bei einer Fortschreibung durch Index nach zwei Jahren sind hinnehmbar. Allerdings sollen Mietspiegel nach vier Jahren neu erstellt werden. In Anbetracht der Vorrangwirkung als Begründungsmittel und ihrer Wirkung im Prozeß müssen veraltete Mietspiegel durch eine handhabbare Begrenzung ausgeschieden werden.
- V. Die Absätze 4 und 5 übernehmen die Regelung des § 2 Abs. 5 Satz 1 MHG und des § 2 Abs. 5 Satz 4 und 5 MHG.
1. Das Gesetz sieht nicht die Einführung einer Mietspiegelpflicht vor. Absatz 4 be-

hält daher die Sollvorschrift bei. Eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln ist den Gemeinden finanziell nicht zumutbar. Auf sie kämen nicht unerhebliche Kosten zu. Sie liegen zwischen 100.000 DM und bis zu 1 Million DM für die Neuerstellung eines Mietspiegels nach wissenschaftlichen Grundsätzen. Eine gesetzliche Mietspiegelpflicht könnte sich nur auf einen wissenschaftlichen Anforderungen genügenden Mietspiegel richten, nicht aber auf einen mit den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter ausgehandelten Mietspiegel. Die Gemeinden könnten also nicht auf diese kostengünstigere Möglichkeit ausweichen. Eine Mietspiegelpflicht nur für Gemeinden über 100.000 Einwohner ginge weitgehend ins Leere. Diese Städte verfügen bereits zu einem hohen Prozentsatz über Mietspiegel. Darüber hinaus kann nicht die unterschiedliche Stadtgröße als Kriterium herangezogen werden, da dies teilweise von der Sache her nicht gerechtfertigt ist. Häufig haben Umlandgemeinden dieselbe Mietstruktur wie die Großstadt, so daß nicht einzusehen wäre, nur der Großstadt eine Mietspiegelverpflichtung aufzuerlegen. Sachgerechte Abgrenzungskriterien für eine Mietspiegelpflicht bestehen nicht. Daher soll die wünschenswerte Verbreitung von Mietspiegeln dadurch gefördert werden, daß ihre Funktion gestärkt wird.

2. Hierzu gehört der Vorrang qualifizierter Mietspiegel gegenüber Sachverständigengutachten und Hinweis auf drei Vergleichswohnungen und die qualifizierten Mietspiegeln beigemessene Vermutungswirkung. Hierzu gehört auch, daß das Gesetz auch kostengünstigen Methoden zur Erstellung von Mietspiegeln Raum bietet.
3. Absatz 4 enthält in Satz 2 erstmals eine Regelung über die Dokumentation der Mietspiegelerstellung und -fortschreibung. Die Sollvorschrift wird von den Gemeinden, die Mietspiegel erstellen, schon jetzt gehandhabt. Aufgrund der weitreichenden Wirkungen, die das Gesetz den qualifizierten Mietspiegeln beimißt, soll den betroffenen Mietern und Vermietern und ihren Verbänden dokumentiert werden, daß die gesetzlichen Vorgaben für die Mietspiegelerstellung und -fortschreibung eingehalten worden sind. Ansonsten wären Mietspiegel insbesondere im Miethöheprozeß unter diesem Gesichtspunkt angreifbar. Absatz 4 Satz 3 übernimmt § 2 Abs. 5 Satz 5 MHG. Der Ausdruck "sollen veröffentlicht werden" will deutlich machen, daß nicht die gleichen strengen Förmlichkeiten beachtet

werden müssen wie bei der Bekanntmachung z. B. von Satzungen.

VI. Absatz 5 enthält eine zwingende Verordnungsermächtigung der Bundesregierung, Vorschriften über den näheren Inhalt des Verfahrens zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln mit Zustimmung des Bundesrates zu erlassen. Die zwingende Ausgestaltung der Vorschrift erscheint notwendig, weil nur auf diese Weise eine einheitliche Struktur der Mietspiegel erreicht werden kann, die sich kostensenkend auswirken und die Akzeptanz von Mietspiegeln (insbesondere bei den Gerichten) erhöhen kann. Die bereits 1976 vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln (BT-Drucksache 7/5160) haben im Verlauf der letzten 21 Jahre weder dazu beigetragen, die Erstellung von Mietspiegeln zu fördern, noch eine einheitliche Struktur der Mietspiegel und ein geordnetes korrektes und weitgehend einheitliches Erstellungsverfahren zu erreichen. Nach einer 21-jährigen erfolglosen Erprobungsphase erscheint nunmehr der Erlaß einer Rechtsnorm erforderlich.

VII. Absatz 6 enthält die Regelung zu dem neugeschaffenen Institut des "qualifizierten Mietspiegels". Der qualifizierte Mietspiegel unterscheidet sich vom einfachen Mietspiegel durch eine höhere Gewähr der Richtigkeit seiner Werte.

1. Qualifizierte Mietspiegel können nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden. Diese Mietspiegel gründen sich auf statistische Verfahren, die auf der Basis repräsentativer Datenerhebungen unter Beachtung der statistischen Wissenschaft das ortsübliche Mietniveau ermitteln. Hierfür stehen derzeit im wesentlichen zwei Verfahren zu Verfügung, die Tabellen- und die Regressionsmethode. Die Frage der anzuwendenden Methode soll offen bleiben, weil davon auszugehen ist, daß sowohl der Regressionsmietspiegel als auch der Tabellenmietspiegel wissenschaftlichen Anforderungen entsprechen. Durch die offene gesetzliche Regelung verbleibt Raum für die Weiterentwicklung der statistischen Verfahren. Die besondere Qualifikation wissenschaftlich-empirisch erstellter Mietspiegel folgt aus der Nachvollziehbarkeit ihrer Ergebnisse. Andererseits ist nicht zu verkennen, daß gerade die für die wissenschaftlichen Mietspiegel erforderliche repräsentative Datenerhebung mit erheblichen Kosten verbunden ist.

2. Eine andere Möglichkeit für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels soll darin bestehen, daß er im einverständlichen Zusammenwirken zwischen der Gemeinde und Verbänden der Mieter und der Vermieter erstellt wird. Auch solche Mietspiegel sollen qualifizierte sein und 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. Damit ist aber nicht gesagt, daß sie im konkreten Einzelfall die jeweiligen Marktverhältnisse weniger zutreffend darstellen. Wenn etwa Verbände unter Beteiligung der Kommune auf der Basis ihrer vorhandenen Datenbestände einen Mietspiegel schaffen, so können zwar die Datenbestände nach ihrem Zustandekommen unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nicht vollständig als repräsentativ angesehen werden, und die Auswertung kann 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. Wenn die Gemeinde als nicht interessengebundene und demokratisch legitimierte Institution das Ergebnis mitträgt, ist eine hinreichende Richtigkeitsgewähr gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, daß auch die nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellten Mietspiegel Fehlerquellen ausgesetzt sind. Das Zusammenwirken von Verbänden beider Seiten und die Beteiligung der Gemeinde gewährleisten in solchem Maße eine praxisnahe Absicherung des Ergebnisses, daß es gerechtfertigt ist, an einen solchen Mietspiegel stärkere Rechtsfolgen zu knüpfen.
3. Das einverständliche Zusammenwirken zwischen der Gemeinde sowie den Verbänden der Mieter und Vermieter schließt die Beachtung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze nicht aus. Soweit anerkannte wissenschaftliche Grundsätze nicht in jeder Hinsicht beachtet sind, kann ein solcher Mietspiegel dadurch zu einem qualifizierten Mietspiegel werden, indem er von der Gemeinde und den Verbänden als gemeinsam erstellt übernommen oder anerkannt wird. Mischformen zwischen den beiden Arten qualifizierter Mietspiegel sind durchaus möglich.

4. Ein weiteres Kriterium der Richtigkeitsgewähr ist die zeitliche Aktualität des qualifizierten Mietspiegels. Ein qualifizierter Mietspiegel setzt zwingend voraus, daß er nach spätestens zwei Jahren fortgeschrieben wird. Dies kann auch durch eine vereinfachte Fortschreibung mittels eines Index für Wohnraummieten oder für Preise der Lebenshaltung geschehen. Weiter wird vorausgesetzt, daß der Mietspiegel nach vier Jahren seit seiner Erstellung neu erstellt wird. Nach zwei Jahren sind Abweichungen durch eine Fortschreibung mittels Index hinnehmbar. Nach vier Jahren bilden die Werte jedoch nicht mehr das ortsübliche Mietpreisniveau realitätsnah ab. Daher gelten für die Neuerstellung dieselben Anforderungen wie für die erste Erstellung des Mietspiegels. Werden diese Anforderungen nicht erfüllt, wird der Mietspiegel nicht unwirksam, sondern verliert nur seine Eigenschaft als "qualifizierter Mietspiegel". Er verliert damit seinen Vorrang als Begründungsmittel und seine Vermutungswirkung im Prozeß.

VIII. An die Qualifizierung eines Mietspiegels knüpft nicht nur der Vorrang als Begründungsmittel an, sondern den Mietspiegelwerten wird auch eine Vermutungswirkung im Prozeß zugebilligt. Die Vermutung geht dahin, daß die in einem qualifizierten Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete für die in dem Mietspiegel aufgeführten Arten von Wohnungen wiedergeben. Der Beweis des Gegenteils bleibt den Parteien nach § 292 ZPO im Prozeß erhalten. Nach dem bisher geltenden Recht mußte der Vermieter im Prozeß darlegen und beweisen, daß die von ihm ermittelten Werte das ortsübliche Mietniveau wiedergeben. Nunmehr muß der Mieter die Vermutung des Mietspiegels widerlegen, wenn der Vermieter seine Mieterhöhung mit Werten eines qualifizierten Mietspiegels begründet hat. Dieser geringfügige prozessuale Nachteil für den Mieter wird dadurch aufgewogen, daß Vermieter, soweit ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, bei der Begründung ihrer Mieterhöhungsverlangen nur noch auf den Mietspiegel zurückgreifen können. Der Mieter kann somit leichter als bei dem Hinweis auf drei Vergleichswohnungen die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens überprüfen. Diese prozessuale Gestaltung stellt zugleich einen Beitrag zur Reduzierung der Zahl gerichtlicher Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen dar.

Zu § 560 d BGB-E

- I. § 560 d widmet sich den Voraussetzungen eines bislang gesetzlich noch nicht geregelten Begründungsmittels, den Mietdatenbanken. Praktische Erfahrungen mit Mietdatenbanken bestehen derzeit lediglich in Hannover. Dort wurde am 01.03.1984 ein Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über ortsübliche Vergleichsmieten (MEA) gegründet. Diese Datenbank arbeitet im wesentlichen nach dem System der Vergleichsmieten.

§ 560 d regelt die gesetzlichen Rahmenbedingungen einer Mietdatenbank. Die Vorschrift hebt als maßgeblichen Unterschied zum Mietspiegel hervor, daß es sich nicht um eine mit Zeitablauf nicht mehr aktuelle Momentaufnahme handelt, sondern daß sich der Datenbestand fortlaufend aktualisiert. Die der Datenbank zugrundeliegenden Daten spiegeln das jeweils aktuelle Preisniveau wider. § 560 d definiert Mietdatenbanken als eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen den Schluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. Die Definition orientiert sich am Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete und schließt damit Datensammlungen aus, die nur Neu- und Wiedervermietungsmiten enthalten. Mit der Fortentwicklung der elektronischen Datenverarbeitung erweist sich die Mietdatenbank als zukunftsorientiertes Modell der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Gegenüber dem Mietspiegel hat sie den Vorteil der Aktualität. Darüber hinaus wirft die Finanzierung von Mietdatenbanken gegenüber der Finanzierung von Mietspiegeln keine erheblichen rechtlichen Probleme auf. Die Erteilung von Auskünften aus einer Mietdatenbank kann von einem kostendeckenden Entgelt abhängig gemacht werden. Eine privatrechtliche Organisation der Mietdatenbank etwa mit öffentlicher Beteiligung könnte auch mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden. Die Kosten würden diejenigen tragen, die von der Markttransparenz profitieren. Gemessen am Vorteil einer unkomplizierten, wenig streitanfälligen Mieterhöhung und gegenüber den Kosten eines oft mehrere tausend DM teuren Sachverständigengutachtens erscheint das in Betracht kommende Entgelt akzeptabel.

II. Die Mietdatenbanken werden soweit wie möglich parallel zum Mietspiegel konzipiert. Ebenso wie beim Mietspiegel unterscheidet die gesetzliche Regelung zwischen einfachen und qualifizierten Mietdatenbanken.

1. Eine einfache Mietdatenbank kann von der Gemeinde geführt werden, sie kann von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam geführt werden, sie kann auch von einer der beiden genannten Vereinigungen der Marktpartner geführt und durch die andere anerkannt werden. Nur eine Mietdatenbank, die diesen Voraussetzungen genügt, ist für den Vermieter für die Begründung seines Mieterhöhungsverlangens verwendbar.

Der Entwurf sieht davon ab, – über die Definition hinausgehend – detaillierte Regeln für die Aufstellung von Mietdatenbanken vorzugeben. Dies wäre angesichts der bisher auf ein Modell beschränkten Erfahrungen unzweckmäßig. Wenn die Mietdatenbanken nach der Definition fortlaufend zu führen sind, müssen sie selbstverständlich einen hinreichend repräsentativen Datenbestand umfassen und permanent mit aktuellen Daten in erheblichem Umfang auf dem neuesten Stand gehalten werden. Wie bei der MEA kann das in der Weise geschehen, daß die beteiligten Verbände ihre eigenen Daten zur Verfügung stellen und daß alle aktuellen Erkenntnisse, insbesondere Daten, die bei Auskunftersuchen und bei anschließenden Mieterhöhungen anfallen, nachgetragen werden.

2. Ist wie beim Mietspiegel eine besondere Richtigkeitsgewähr gegeben, so handelt es sich um eine qualifizierte Mietdatenbank. Diese genießt ebenso wie der qualifizierte Mietspiegel den Vorrang vor anderen Begründungsmitteln, darüber hinaus kommt ihr im Mieterhöhungsprozeß eine Vermutungswirkung zu. Die gesetzliche Regelung erweist sich damit als offen für Innovationen im Bereich der elektronischen Datenverarbeitung.

Welche besonderen Erfordernisse eine Mietdatenbank erfüllen muß, damit sie als nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt anzusehen ist, kann – ebenso wie bei Mietspiegeln – nicht im Gesetz festgelegt werden. Es ist vielmehr Aufgabe der statistischen Wissenschaft, solche Grundsätze zu entwickeln, wie

das für Mietspiegel geschehen ist. Das Gesetz kann nur an die Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze die Rechtsfolgen anknüpfen.

Zu § 561 BGB-E

§ 561 übernimmt die wesentlichen Vorschriften des § 3 Abs. 1 MHG, der wegen seiner Länge in mehrere Paragraphen aufgegliedert wird.

- I. Absatz 1 entspricht dem § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG. Die Klammerdefinition "Modernisierung" wurde beibehalten, da auf sie in wohnungsrechtlichen Vorschriften Bezug genommen wird.
- II. Absatz 2 entspricht § 3 Abs. 1 Satz 2 MHG mit geringfügigen redaktionellen Kürzungen.

Zu § 561 a BGB-E

- I. Der neue § 561 a übernimmt die Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG. Sie betreffen sämtliche Zuschüsse oder Darlehen, die der Vermieter von dritter Seite erhält. Die Vorschrift wurde trotz ihres speziellen wohnungsbaurechtlichen Charakters in das BGB übernommen, da sie unmittelbare Auswirkungen auf das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter hat.
- II. Die Regelung wurde zur Verbesserung der Übersicht auf vier Absätze verteilt.
 1. An erster Stelle stehen diejenigen Zuschüsse, die unmittelbar die Kosten des Vermieters senken. Diese Zuschüsse sind im Ablauf der Mieterhöhungsberechnung als erste anzusetzen und sollten daher auch an erster Stelle genannt werden.
 2. 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 späte-

rer 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).

3. In Absatz 3 folgen abrundende Konkretisierungen bestimmter Fälle von Drittmitteln entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 4 und 7 MHG. Zugleich wird klargestellt, daß Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes und der Länder, z.B. Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), als Mittel aus öffentlichen Haushalten gelten.
4. Absatz 4 übernimmt den bisherigen § 3 Abs. 1 Satz 5 MHG. Die Regelung bezieht sich nach ihrem Inhalt auf die Absätze 1 und 2.

Zu § 561 b BGB-E

§ 561 b regelt entsprechend § 3 Abs. 3 und 4 MHG die Einzelheiten des Mieterhöhungsverfahrens mit folgenden Änderungen:

- I. In vielen Fällen, in denen die Mieterhöhung nach der Modernisierung über die vor dem Beginn der Maßnahme angekündigte Höhe hinausgeht, ist die bisher gesetzlich geltende Sanktion, Aufschub der Mieterhöhung um sechs Monate, nur unzureichend. Der Vermieter kann daher die Modernisierungskosten nur noch in dem Maße umlegen, wie er sie nach § 558 a angekündigt hat. Dies gilt nur dann nicht, wenn eine Bagatellmaßnahme (§ 558 a Abs. 3 Satz 3) nicht anzukündigen ist.
- II. In Absatz 2 Satz 1 wurde die Frist für das Wirksamwerden der Mieterhöhung grundsätzlich um einen Monat verlängert, um im Mieterhöhungsrecht zu einheitlichen Fristen des Wirksamwerdens zu gelangen (§ 563).

Im übrigen wurde die Vorschrift gegenüber dem geltenden § 3 Abs. 3 und 4 MHG lediglich sprachlich vereinfacht.

Zu § 562 BGB-E

- I. § 562 entspricht dem geltenden § 4 Abs. 2 bis 4 MHG. § 4 Abs. 1 MHG ist bereits in der allgemeinen Regelung des § 559 Abs. 2 aufgegangen.

- II. § 562 läßt Erhöhungen der Betriebskosten nur zu, wenn die Parteien eine Betriebskostenpauschale vereinbart haben. Bei Vereinbarung einer Brutto- oder Teilkostenmiete muß der Vermieter dagegen nach der gemäß § 2 MHG entsprechenden Regelung des § 560 vorgehen. Damit ist die in Rechtsprechung und Literatur umstrittene Frage, in welchen Fällen § 4 Abs. 2 MHG Anwendung findet, entschieden. Das OLG Karlsruhe und das OLG Zweibrücken (RES Bd. 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 Abs. 3 MHG ausgeschlossen ist. Offen läßt das OLG Zweibrücken, ob dies auch für eine Vereinbarung einer Nebenkostenpauschale gilt. Auch nach Erfaß dieser Rechtsentscheide besteht in der Rechtsprechung daher weiterhin Unklarheit (vgl. OLG Karlsruhe, RES IX, § 541 ZPO Nr. 13, AG Köln, ZMR 1994, 23; LG Kiel, WuM 1995, 546).

- III. Absatz 2 übernimmt sprachlich vereinfacht die Regelung des § 4 Abs. 3 MHG.

- IV. Absatz 3 enthält auf Betriebskostenpauschalen zugeschnitten die Regelung des § 4 Abs. 4 MHG.

- V. Absatz 4 regelt das Recht beider Vertragspartner, nach einer Jahresabrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen zu verlangen. Für den Vertragsabschluß ist in § 559 Abs. 2 Satz 2 geregelt, daß nur Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen. Im Laufe des Mietverhältnisses kann es zu Änderungen der Betriebskosten kommen, die sich in Nachforderungen des Vermieters oder Rückzahlungsansprüchen des Mieters bei der Betriebskostenabrechnung niederschlagen. Bei der Abrechnung soll die Vorauszahlung dann in angemessener Höhe neu festgesetzt werden können.

Zu § 562 a BGB-E

§ 562 a übernimmt die Regelung des § 10 Abs. 2 MHG mit einigen Änderungen.

1. Die Regelung wurde übersichtlich auf drei Absätze verteilt und systematisch neu geordnet.
2. Die bisherige Vorschrift des § 10 Abs. 2 Satz 5 MHG, nach der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung betragsmäßig ausgewiesen sein muß, wurde als Merkmal für die Begriffsbestimmung der Staffelmiete ausformuliert. Sie findet sich in Absatz 1, 2. Halbsatz. Die Definition trägt dazu bei, diese Vereinbarung von anderen Mieterhöhungsklauseln zu unterscheiden.
3. Absatz 2 entspricht dem § 10 Abs. 2 Satz 2 und 3 MHG, wogegen Absatz 3 den § 10 Abs. 2 Satz 6 unverändert übernimmt.

Zu § 562 b BGB-E

§ 562 b übernimmt die Regelungen des § 10a MHG mit einigen redaktionellen Änderungen.

Zu § 563 BGB-E

- I. § 563 vereinfacht das bisher in § 9 MHG enthaltene Kündigungsrecht des Mieters. Die unterschiedlichen Fristen, die dem Mieter für die Abgabe seiner Kündigungserklärung gelassen werden, und die unterschiedlichen Termine werden zur besseren Handhabung vereinheitlicht.

1. Dem Mieter steht eine mindestens zweimonatige Überlegungsfrist zu. 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 Werktage (§ 3 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Satz 2 MHG). Sie wird jetzt auf mindestens zwei, höchstens drei Monate festgelegt.
 2. Eine unnötige Komplizierung stellt es darüber hinaus dar, wenn § 9 Abs. 1 MHG die Überlegungsfrist des Mieters bei Erhöhungen nach § 2 mit Ablauf eines Monats, bei Erhöhungen nach §§ 3, 5 und 7 MHG dagegen am dritten Werktag eines Kalendermonats enden läßt. § 563 vereinheitlicht daher den Fristablauf für alle Kündigungstatbestände. Die Frist endet jeweils mit dem Ablauf eines Kalendermonats. 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 Vergleichsmietensystem 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 ist angemessen, weil im Ergebnis 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 beträgt.
 4. Die Kündigungsfrist endet nach wie vor 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 Regelungen über die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges und ist dort eingestellt worden (§ 571 Abs. 3 Nr. 3).

Zu § 564 BGB-E

Die Vorschrift bestimmt für den Bereich der Mieterhöhung, welche Regelungen zwingend sind. Inhaltlich übernimmt sie die Regelung des § 10 Abs. 1 MHG.

Dabei wird die bisherige Vorschrift insoweit erweitert, als alle Mieterhöhungsvorschriften, also auch die Einzelregelungen über Staffelmiet- und Mietanpassungsvereinbarungen für zwingend erklärt werden. Beide sind wegen des Schutzzwecks der Norm zum Nachteil des Mieters nicht abdingbar gewesen, denn sie waren ursprünglich eine Ausnahme von § 10 Abs. 1 MHG.

Daneben werden einzelne Vorschriften aus §§ 559 und 559 a BGB-E, die aus § 4 MHG übernommen wurden, und jetzt auch ausdrücklich § 559 b Abs. 2 BGB-E für unabdingbar erklärt. Für § 552 a BGB, der der letztgenannten Vorschrift entspricht, wird dies allgemein angenommen (Staudinger/Emmerich, 13. Bearb. 1995 § 552 a Rn. 7; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 552 a Rn. 9).

Zu §§ 565 bis 566 BGB-E

I. Die gesetzlichen Vorschriften über die Rechtsfolgen für das Mietverhältnis im Falle des Todes des Mieters sollen den gewandelten sozialen Verhältnissen und der Entwicklung der Rechtsprechung angepaßt sowie für die Beteiligten verständlicher gefaßt werden. Gerade im Falle des Todes des Mieters ist ein differenzierter Interessenausgleich zwischen dem Vermieter, dem Ehegatten und anderen Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, den Personen, die mit dem Mieter in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelebt haben, und dem mit den letzteren 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 regelmäßig auf einen längeren Zeitraum angelegtes Vertragsverhältnis mit einer bestimmten Person entschieden. Aus seiner Sicht ist es von vorrangigem Interesse, daß insbesondere die Zahlung der Miete auch künftig gesichert ist. Außerdem kann ein Ein-

tritt eines anderen Mieters aus in dessen Person liegenden persönlichen Umständen im Einzelfall sowohl für den Vermieter als auch für andere Hausbewohner problematisch sein.

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 Umgebung sozial verwurzelt. Die persönliche Beziehung zum verstorbenen Mieter kann stark von einer wechselseitigen Solidarität in materieller und ideeller Hinsicht geprägt sein. Auf der anderen Seite müssen für den Vermieter, der im Regelfall eine Aufnahme von anderen Mitbewohnern in die Wohnung nicht verhindern kann (vgl. Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofs 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 zusammengewohnt haben, verfolgen schließlich typischerweise in erster Linie finanzielle Interessen, die auf eine Abwicklung des Mietverhältnisses gerichtet sind.

II. Der Entwurf baut auf der bisherigen Regelung der §§ 569 bis 569 b BGB auf, integriert aber auch einige Grundgedanken, die in dem erwähnten Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofs enthalten sind und entwickelt diese weiter. Ausgangspunkt für das Eintrittsrecht von Personen, die nicht Familienangehörige des Mieters sind und mit diesem in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben, ist eine "auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft". Damit sind Eintrittsberechtigte nur Personen, bei denen die häusliche Gemeinschaft dauerhaft angelegt ist und bei denen die innere Verbundenheit über eine reine Haushalts- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgeht. Diese Kriterien sind objektiv meßbar und können im Streitfalle vor Gericht bewiesen werden.

Zunächst soll in § 565 des Entwurfs geregelt werden, unter welchen Voraussetzungen ein Eintritt bestimmter Personen in das Mietverhältnis kraft Gesetzes unabhän-

gig von der auch nach derzeitiger Rechtslage nachrangigen Erbfolge stattfinden soll. Durch eine Umstellung der Reihenfolge der bisherigen Regelung in §§ 569, 569 a, 569 b BGB wird eine deutliche Verringerung des Textumfangs erreicht.

Zu § 565 BGB-E

1. Im einzelnen übernimmt Absatz 1 ohne sachliche Änderung mit kleineren redaktionellen Modifikationen die bisherige Regelung in § 569 a 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 Grundgesetz ist der Eintritt des Ehegatten wie nach geltendem Recht vorrangig gegenüber einem Eintritt anderer Haushaltsangehöriger. Bei Ehegatten sind bewußt keine weiteren Voraussetzungen als die Ehe und der gemeinsame Haushalt aufgestellt, da sowohl das Element der Dauerhaftigkeit als auch die innere Verbundenheit von Gesetzes wegen (§ 1353 Abs. 1 BGB) vorausgesetzt wird. Den Ehegatten trifft deshalb in einem eventuellen Rechtsstreit keine weitergehende Darlegungs- und Beweislast.

2. Absatz 2 erweitert die derzeitige Regelung des § 569 a Abs. 2 BGB in Weiterentwicklung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Neben den bislang eintrittsberechtigten Familienangehörigen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, sollen Personen, die mit dem Mieter in einer auf Dauer angelegten verschiedenen- oder gleichgeschlechtlichen Lebensgemeinschaft leben, zum Eintritt berechtigt sein. Damit soll die gesetzliche Regelung die gesellschaftliche Entwicklung aufnehmen, in der Lebensgemeinschaften, deren Partner nicht durch Eheschließung verbunden sind, eine erhebliche Bedeutung haben. Die Partnerinnen und Partner solcher Lebensgemeinschaften haben ein legitimes Interesse daran, die gemeinsame Wohnung nicht verlassen zu müssen, wenn der andere Teil stirbt.

Es kann hierbei nicht entscheidend auf eine eheähnliche Gemeinschaft abgestellt werden. Beispielsweise ist auch der Fall denkbar, daß zwei oder mehrere alte Menschen, die nicht durch familiäre Bande miteinander verbunden sind, gemeinsam in eine Wohnung ziehen, weil diese Lebensform für sie vorteilhafter erscheint als der

Aufenthalt in einem Alten- oder Pflegeheim.

Mit der Aufgabe einer früheren Wohnung und der dauerhaften Verlagerung des Lebensmittelpunktes sind grundlegende Änderungen der weiteren Lebensplanung verbunden. Auch solche Gemeinschaften sind daher schützenswert.

Die Interessen des Vermieters sind dadurch gewahrt, daß diese Umstände nach außen erkennbar sein müssen und daß diejenigen die Darlegungs- und Beweislast trifft, die sich auf ein Eintrittsrecht berufen (vgl. BGH NJW 1993, 999, 1001).

3. Absatz 3 entspricht der geltenden Regelung in § 569 a Abs. 1 Satz 2 BGB, die zur Vermeidung einer Binnenverweisung (§ 569 a Abs. 2 Satz 3 BGB) nach Absatz 2 angefügt wurde. Eine vollständige Auflösung der Verweisung auf § 206 BGB erfordert unverhältnismäßig viel Textaufwand. Dennoch soll durch die vorgeschlagene Regelung zumindest verdeutlicht werden, welche Fallgruppen in § 206 BGB erfaßt werden.

§ 569 a Abs. 2 Satz 4 und 5 BGB kann im Hinblick auf Regelungen des allgemeinen Schuldrechts als selbstverständliche Rechtsfolge des Mietvertrages entfallen.

4. Absatz 4 übernimmt mit redaktionellen Änderungen § 569 a Abs. 5 BGB. Dem Vermieter soll eine Überlegungsfrist von einem Monat eingeräumt werden, innerhalb der er sich entscheiden kann, ob er das Mietverhältnis mit dem Eingetretenen kündigen will. Nach § 569 a Abs. 5 BGB hat die Kündigung des Vermieters zum ersten Termin zu erfolgen, für den sie zulässig ist. Es sind dabei Fallkonstellationen denkbar, daß der Vermieter innerhalb weniger Tage entscheiden müßte, ob er das Mietverhältnis mit dem Eingetretenen fortsetzen möchte oder nicht. Für Gespräche mit dem Eintretenden reicht die Zeit dann nicht aus. Dem Vermieter soll deshalb eine Frist von einem Monat zur Überlegung zustehen. Anknüpfend an die Interpretation des § 569 a Abs. 5 BGB soll die Monatsfrist nicht beginnen, bevor der Vermieter von der Person des Eintretenden und von der Endgültigkeit des Eintritts (wegen Fristablaufs nach Absatz 3 oder wegen entsprechender Erklärung) erfahren hat.

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

Zu § 565 a BGB-E

- I. Die Vorschrift übernimmt im Grundsatz die bisherige Regelung des § 569 b BGB, dehnt sie aber entsprechend der in § 565 des Entwurfs vorgesehenen Regelung aus. Die Vorschrift soll nicht auf Ehegatten beschränkt bleiben, da sonst ein erheblicher Wertungswiderspruch entstünde (vgl. Palandt/Putzo, 56. Aufl., § 569 b BGB Rn. 1). Der Haushaltsangehörige, der nicht Mieter ist, hätte ein Eintrittsrecht, derjenige, der von Anfang an Mitmieter war, würde nur zusammen mit den Erben in das Mietverhältnis eintreten und wäre dadurch im Ergebnis sogar noch weniger geschützt. Wer als Haushaltsangehöriger im Sinne von § 565 des Entwurfs zugleich Mitmieter ist, ist zumindest ebenso schutzwürdig wie Haushaltsangehörige, die nicht Mitmieter sind. Das Bestehen einer vertraglichen Bindung darf sich nicht zum Nachteil des überlebenden Haushaltsangehörigen auswirken.

Unter diesem Gesichtspunkt ist es gerechtfertigt, daß die Erben über § 565 a des Entwurfs durch alle Haushaltsangehörigen im Sinne des § 565 Abs. 3 des Entwurfs verdrängt werden. Interessen des Vermieters werden nicht nachhaltig tangiert, da der Überlebende von ihm bewußt in das Mietverhältnis aufgenommen war (zum flankierenden Schutz durch den Anspruch auf Sicherheitsleistung vgl. § 565 b Abs. 3 des Entwurfs).

- II. In Absatz 2 wird klargestellt, daß überlebende Mitmieter nur gemeinsam das Mietverhältnis kündigen können. Zu Lebzeiten des verstorbenen Mieters war eine Kündigung nur gemeinschaftlich durch alle Mieter zulässig. Es wäre nicht einzusehen, wenn durch den Tod eines Mitgliedes der Mietergemeinschaft sich nunmehr einzelne Mitmieter allein aus dem Mietverhältnis entfernen könnten.

Allerdings stellt der Tod eines Mitmieters einen Wegfall der Geschäftsgrundlage dar, der die verbleibende Mietergemeinschaft zusammen zur außerordentlichen Kündigung berechtigen soll. Für die zeitliche Ausübung des Kündigungsrechts gilt das in der Begründung zu § 565 Abs. 4 des Entwurfs Gesagte.

Zu § 565 b BGB-E

- I. Die Vorschrift trifft Regelungen über die weiteren Rechtsfolgen für den Fall, daß Haushaltsangehörige im Sinne des § 565 in das Mietverhältnis eintreten oder daß überlebende Mitmieter das Mietverhältnis fortsetzen. Durch den vorgeschlagenen Standort der Vorschrift wird die Verweisung in § 569 b Satz 2 BGB überflüssig.

Die Absätze 1 und 2 entsprechen der geltenden Rechtslage (§ 569 a Abs. 3 und 4 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: MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 569 b 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. Solche anderweitigen Bestimmungen sind in unterschiedlicher Weise denkbar: Der verstorbene Mieter kann eine Vereinbarung mit dem Erben getroffen haben oder mit den anderen Haushaltsangehörigen; andererseits ist eine Vereinbarung der Haushaltsangehörigen mit dem Erben denkbar; schließlich kann sich die anderweitige Bestimmung in einer vom verstorbenen Mieter getroffenen Verfügung von Todes wegen finden.

- II. 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 Vertragsschluß 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 Haushaltsangehörigen nicht den Erwartungen des Vermieters bei Vertragsschluß entsprechen und der verstorbene Mieter keine Sicherheitsleistung erbracht hatte. Dies entspricht der Rechtslage im Falle eines Vermieterwechsels nach § 571 BGB, bei der der neue Vermieter ebenfalls eine bislang noch nicht geleistete Sicherheit anfordern kann (BubTreier/von Martius, 2. Aufl., III Rn. 778). Der neue Mieter ist durch die Möglichkeit einer ratenweisen Entrichtung der Kautions hinreichend geschützt. Eine vom verstorbenen Mieter bereits erbrachte Mietkaution

dient dem Vermieter weiterhin als Sicherheit, da ein entsprechender Rückzahlungsanspruch des Erben erst mit Beendigung des Mietverhältnisses fällig wird.

Zu § 566 BGB-E

- I. Die Vorschrift übernimmt § 569 a Abs. 6 BGB mit den redaktionellen Änderungen, die durch die Übernahme in einen selbständigen Paragraphen veranlaßt sind. Sie übernimmt zugleich den wesentlichen Inhalt des § 569 BGB, insbesondere dessen Absatz 2. § 569 Abs. 1 BGB ist mit § 569 a Abs. 6 Satz 2 BGB inhaltsgleich, so daß eine der beiden Vorschriften überflüssig ist (Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 569 a BGB 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 Haushaltsangehörige im Sinne des § 565 des Entwurfs eine Fortsetzung mit den Erben nicht in Betracht kommt. Vielmehr wird in diesem Fall das Mietverhältnis nur mit dem überlebenden Haushaltsangehörigen fortgesetzt. In diesen Fällen gilt auch kein besonderes Kündigungsrecht des Erben oder Vermieters; vielmehr hat nur der überlebende Mieter das Sonderkündigungsrecht nach § 565 a Abs. 2 des Entwurfs.
- 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 gemäß § 564 b BGB hat. Durch § 575 d Abs. 1 des Entwurfs soll vorgesehen werden, 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 nicht eines mietrechtlichen Schutzes.
- IV. Sowohl dem Erben als auch dem Vermieter soll eine Überlegungsfrist von einem Monat für die Ausübung des Kündigungsrechts zustehen (vgl. Begründung zu § 565 Abs. 4 des Entwurfs).

Zu § 567 BGB-E

Der bisherige § 549 a BGB über die Regelung der gewerblichen Weitervermietung wird hierher übernommen. Die Verweisung wird angepaßt.

Zu § 568 BGB-E

§ 571 BGB wird ohne inhaltliche Änderung übernommen. Entsprechend dem Standort der Vorschrift im II. Untertitel bezieht sie sich unmittelbar nur auf Wohnraum, nicht auf Grundstücke. Aus § 579 Abs. 1 des Entwurfs folgt dann allerdings die entsprechende Anwendung auf Grundstücke.

Zu § 568 a BGB-E

§ 572 BGB wird mit der Beschränkung auf Wohnraum übernommen. Vgl. im übrigen die Begründung zu § 568 des Entwurfs.

Zu § 568 b BGB-E

§ 573 BGB wird ohne inhaltliche Änderung übernommen, wird aber aus redaktionellen Gründen stärker gegliedert.

Zu § 568 c BGB-E

§ 574 BGB wird inhaltlich unverändert übernommen.

Zu § 568 d BGB-E

§ 575 BGB wird inhaltlich unverändert übernommen.

Zu §§ 568 e bis 569 b BGB-E

Die §§ 576 bis 579 BGB werden mit der Beschränkung auf Wohnraum inhaltlich unverändert übernommen. Vgl. im übrigen die Begründung zu § 568 des Entwurfs.

Zu § 569 c BGB-E

Absatz 1 übernimmt § 569 a Abs. 7 BGB und verbietet ein Abweichen vom Recht der Haushaltsangehörigen auf Eintritt in das Mietverhältnis.

Absatz 2 übernimmt § 549 a Abs. 3 BGB.

Zu § 570 BGB-E

Der Regelungsbereich der Vorschrift deckt sich mit der des § 564 BGB.

Die Absatzfolge des § 564 BGB wird umgekehrt und damit an die Wirklichkeit angepaßt, in der bei der Wohnraummiete Verträge ohne fest bestimmte Mietzeit die Regel darstellen.

In Absatz 1 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.

In Absatz 2 wird deutlich gemacht, daß auch befristete, also auf bestimmte Zeit eingegangene Mietverhältnisse in bestimmten, vom Gesetz zugelassenen Fällen vorzeitig gekündigt werden können (z. B. durch fristlose Kündigung nach § 548 des Entwurfs oder durch Kündigung mit der gesetzlichen Frist nach §§ 545, 549, 558 a Abs. 3, § 563 des Entwurfs). Der Vollständigkeit halber wird erwähnt, daß ein auf bestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis durch Vertrag verlängert werden kann.

Zu § 571 BGB-E

Die Vorschrift ergänzt und konkretisiert für Wohnraummietverhältnisse die allgemeine Vorschrift des § 548 des Entwurfs über die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. In

diesem Rahmen werden die Bestimmungen des geltenden Rechts zur Kündigung von Wohnraummietverhältnissen übernommen.

- I. Absatz 1 übernimmt den § 544 BGB über die fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung. Die Erweiterung dieses Kündigungsrechts im bisherigen Halbsatz 2 ist als besonderer Satz aufrechterhalten und sprachlich geändert worden. Das Kündigungsrecht nach § 544 BGB besteht für einen Sonderfall der Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs wegen eines anfänglich oder später entstandenen Sachmangels, der auch zur Kündigung nach § 542 BGB berechtigen würde (MünchKomm/Voelskow, 3. Auflage, § 544 BGB Rn. 2).

Die Regelung stellt klar, daß weder § 539 des Entwurfs noch die Grundsätze des Verstoßes gegen vorangegangenes Verhalten Anwendung finden. Sie muß beibehalten werden.

- II. Als Beispielfall für einen Grund zur fristlosen Kündigung wird in Absatz 2 die Störung des Hausfriedens aus § 554 a BGB übernommen. Dieser Regelfall der fristlosen Kündigung ist von praktischer Bedeutung und zugleich sehr plastisch, so daß er, obwohl es sich nur um einen Unterfall des § 548 Abs. 1 handelt, ausdrücklich aufgenommen werden soll. Durch die Verweisung auf § 548 Abs. 1 konnte der Text gegenüber § 554 a BGB nachhaltig gekürzt werden. Voraussetzung der fristlosen Kündigung ist, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, wie sich aus der Verweisung auf § 548 Abs. 1 ergibt.

- 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 eine gesonderte Sammelvorschrift (§ 578 c des Entwurfs) aufgenommen worden.

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. Die Monatsfrist ist kurz. Busch-Geertsema/Ruhstrat haben in ihrem Gutachten "Wohnungslosigkeit in der Bundesrepublik Deutschland", das sie im Rahmen der Regierungskommission "Obdach-

losigkeit, Suchtfolgen etc. (Notlagenkommission)" erstattet haben, vorgeschlagen, die Nachholfrist von einem auf zwei Monate zu verlängern. Dieser Vorschlag wird aufgegriffen (Nummer 2), denn durch eine Verlängerung der Frist kann die Verwaltungsbehörde voraussichtlich in mehr Fällen als bisher eine Verpflichtungserklärung abgeben. Das Risiko für den Vermieter, durch die Verlängerung der Frist eine weitere Monatsmiete zu verlieren, erscheint gegenüber dem grundsätzlichen Anliegen, Obdachlosigkeit dadurch zu verhindern, daß dem Mieter die Wohnung erhalten bleibt und er nicht ordnungsrechtlich untergebracht werden muß, hinnehmbar.

Der Meinungsstreit, ob innerhalb der Nachholfrist vom Gericht über den Räumungs- und Herausgabeanspruch entschieden werden darf - das Problem stellt sich vor allem beim Versäumnisverfahren -, gewinnt zwar durch die Verlängerung der Frist noch an Bedeutung. Die Problemlage bleibt aber grundsätzlich die gleiche.

Übernommen wird auch der weitere Vorschlag von Busch-Geertsema/Ruhstrat, die Frist von zwei Jahren, innerhalb derer ein Nachholungsrecht im Wiederholungsfall ausgeschlossen ist, aufzuheben. 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 aber jedenfalls dann im Verhältnis zu drohender Wohnungslosigkeit des Mieters als weniger gewichtig bewertet werden, solange alle Mietrückstände innerhalb kurzer Frist bezahlt werden.

IV. Nummer 3 enthält zusätzlich den bisherigen § 9 Abs. 2 MHG, der an dieser Stelle leichter aufzufinden ist und der systematisch hierher gehört.

Zu § 572 BGB-E

I. Die Vorschrift entspricht weitgehend § 564 a BGB:

1. Absatz 1 Satz 2 des § 564 a BGB wurde entsprechend einem Vorschlag der Expertenkommission (TZ 5414) ersatzlos gestrichen. Im geltenden Recht besteht eine Diskrepanz zwischen der Sollvorschrift des § 564 a Abs. 1 Satz 2 BGB und der Regelung in § 564 b Abs. 3 BGB, wonach nur die Kündigungsgründe des

Vermieters berücksichtigt werden, die er tatsächlich im Kündigungsschreiben angibt, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind. Die Begründungspflicht des Vermieters bei der fristgemäßen Kündigung des Mietverhältnisses aus berechtigtem Interesse wurde in § 575 Abs. 3 des Entwurfs aufgenommen.

2. § 564 a Abs. 3 BGB wurde nicht in seiner derzeitigen Form übernommen. Statt dessen ist in § 555 Abs. 2 des Entwurfs eine allgemeine Bestimmung enthalten, wonach § 572 des Entwurfs nicht für die in § 564 a Abs. 3 BGB genannten Mietverhältnisse gilt.

Über das geltende Recht hinaus wurde auch das Schriftformerfordernis für die in § 555 Abs. 2 Nr. 3 des Entwurfs (§ 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB) bezeichneten Mietverhältnisse nicht aufrechterhalten. Das Schriftformerfordernis ist bei diesen Mietverhältnissen mit öffentlichen und gemeinnützigen 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. Daß eine juristische Person des öffentlichen Rechts trotzdem ein solches Mietverhältnis schriftlich kündigen wird, versteht sich mehr oder minder von selbst. Gegenüber dem geltenden Recht bedeutet die Streichung des Schriftformerfordernisses aber eine nicht unbedeutliche Vereinfachung.

- II. Der zwingende Charakter dieser Regelung ergibt sich aus allgemeinen Zivilrechtsvorschriften. Auf eine ausdrückliche Festschreibung in der Sammelvorschrift über unabdingbare Regelungen wurde deshalb verzichtet.

Zu § 573 BGB-E

Die Vorschrift übernimmt - auf Wohnraum beschränkt - die Regelung des § 556 Abs. 2 BGB und verdeutlicht, daß der Ausschluß des Zurückbehaltungsrechtes nur gegenüber dem Rückgabeanspruch des Vermieters gilt. Vgl. im übrigen die Begründung zu § 568 des Entwurfs.

Zu § 574 BGB-E

Die Vorschrift übernimmt § 557 Abs. 2 und 3 BGB mit sprachlichen Änderungen. Am Anfang des Absatzes 1 muß die Tatbestandsbeschreibung aus § 557 Abs. 1 BGB aufgegriffen werden. In Absatz 1 Satz 2 wurden die Worte "den Umständen nach" gestrichen, da die Billigkeit sich stets nach "den Umständen" richtet.

§ 557 Abs. 4 BGB, der abweichende Vereinbarungen für unwirksam erklärt, soll entsprechend dem neuen Gliederungsprinzip in die Sammelvorschrift in § 578 c des Entwurfs übernommen werden.

Zu §§ 575 bis 575 b BGB-E

Der Entwurf will die Vorschrift des § 564 b BGB zur besseren Übersichtlichkeit auf mehrere Paragraphen aufteilen. Der Kernbereich des § 564 BGB wird in die §§ 575 bis 575 b des Entwurfs übergeleitet. § 564 b Abs. 7 BGB findet sich aus systematischen Gründen in § 555 des Entwurfs wieder. Soweit § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 Regelungen für den Fall der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen enthält, soll dieser Themenbereich in § 578 e des Entwurfs geregelt werden.

Zu § 575 BGB-E

- I. Die Vorschrift übernimmt den wesentlichen Inhalt des § 564 b BGB über die Kündigung aus berechtigtem Interesse. In diesen Zusammenhang wird auch § 1 Satz 1 MHG gestellt, der die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausschließt. Diese Bestimmung ist wegen ihrer Aussagekraft unentbehrlich. Sie gehört jedoch systematisch nicht zu den Regelungen über die Miethöhe, sondern zu den Vorschriften über die Kündigung. Da das MHG ins BGB eingegliedert wird, konnte die Regelung in den systematisch richtigen Zusammenhang eingestellt werden.
- II. Die Absätze 1 bis 3 entsprechen § 564 b Abs. 1 bis 3 BGB mit folgenden Änderungen:

1. In Absatz 1 braucht die Beschränkung auf die Wohnraummiete nicht ausdrücklich genannt zu werden. Sie ergibt sich aus der neuen Gesamtgliederung des BGB-Mietrechts.
2. Die Konkretisierung des berechtigten Interesses in § 564 b Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB wird ohne inhaltliche Änderung und mit nur geringfügigen redaktionellen Korrekturen in Absatz 2 übernommen. Inhaltliche Änderungen in diesem Bereich, etwa bei der Abgrenzung des Eigenbedarfs oder bei den Voraussetzungen der Kündigung zur anderweitigen wirtschaftlichen Vertretung, bedeuteten eine gravierende Verschiebung der Gewichte beim Kündigungsschutz. Hierfür sieht der Entwurf keinen Grund.
3. Absatz 3 wird neu gefaßt. Damit ist im Zusammenspiel mit § 572 des Entwurfs klar geregelt, daß der Vermieter von Wohnraum eine ordentliche Kündigung begründen muß. Satz 2 soll das Nachschieben von Kündigungsgründen - wie im geltenden Recht - verhindern.

Zu § 575 a BGB-E

Die Vorschrift betrifft die sogenannten Einliegerwohnungen, für die bisher eine Sonderregelung in § 564 b Abs. 4 BGB gilt. Die Vorschrift wird übersichtlicher gegliedert, sprachlich vereinfacht und in einigen Punkten inhaltlich geändert.

1. Die Regelung, die ursprünglich nur für Einliegerwohnungen in vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhäusern (und für Räume in der Wohnung des Vermieters) galt, wurde 1990 durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz auf Häuser ausgedehnt, die innerhalb eines Fünfjahreszeitraums zu Dreifamilienhäusern erweitert werden würden; der Fünfjahreszeitraum wurde schließlich um weitere vier Jahre bis zum 31.5.1999 ausgedehnt. Der Entwurf will diese Regelung auf ihren ursprünglichen Geltungsbereich zurückführen. Die im Jahre 1990 geschaffene Ausweitung hat die in sie gesetzte Erwartung, daß Zweifamilienhäuser in nennenswerter Zahl zu Dreifamilienhäusern erweitert werden würden, nicht erfüllt. So hat jene Änderung zwar eine nicht unerhebliche Komplizierung des Mietrechts mit sich gebracht, aber keine Entlastung des Wohnungsmarkts bewirkt. Angesichts dessen ist es richtig,

zum ursprünglichen Anwendungsbereich der Vorschrift zurückzukehren. Die Regelung - umgekehrt - auf alle Dreifamilienhäuser zu erstrecken, wäre nicht gerechtfertigt. Das Sonderkündigungsrecht stellt auch bei Zweifamilienhäusern eine empfindliche Einschränkung des Kündigungsschutzes dar, die nur durch das besonders enge persönliche Zusammenleben in einem Zweifamilienhaus begründet werden kann. Diese besondere Situation ist in Dreifamilienhäusern nicht in gleicher Weise gegeben.

2. In Absatz 1 Satz 1 soll auf „Gebäude“ abgestellt werden, nicht mehr auf „Wohngebäude“. Die Interessenlage ist in einem auch gewerblich genutzten Haus, das zwei Wohnungen enthält, von denen eine vom Vermieter bewohnt wird, ähnlich. Auch hier besteht nach Geschäftsschluß kein Publikumsverkehr mehr, dem Vermieter wird es schwerfallen, Vertragsverletzungen des Mieters zu diesen Zeiten zu beweisen. Außerdem wird die Differenzierung in der Rechtsprechung (OLG Frankfurt, RES Band I, zu § 564 b BGB Nr. 12 und OLG Karlsruhe, RES Band VIII zu § 564 b BGB Nr. 49, die unterscheiden, ob die Gewerberäume vom Vermieter selbst genutzt werden) vermieden.
3. Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3 entsprechen dem geltenden Recht.

Zu § 575 b BGB-E

Die Vorschrift übernimmt den bisherigen § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB, der die Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen regelt, mit geringfügigen Änderungen.

1. Die Vorschrift enthält ein eigenständiges Kündigungsrecht, das deshalb in eine eigene Vorschrift eingestellt werden soll. In der Formulierung wird klargestellt, daß über die im einzelnen genannten Voraussetzungen für die Teilkündigung hinaus nicht auch noch ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 575 des Entwurfs erforderlich ist.
2. Die Bestimmung, daß der Mieter eine angemessene Senkung des Mietzinses verlangen kann, wird nun in einem besonderen Absatz hervorgehoben. Dies ermöglicht

es auch, den weiteren Text in Absätze mit je einem Sachthema zu unterteilen und dadurch übersichtlicher zu machen.

3. Bei befristeten Mietverhältnissen soll eine Teilkündigung nicht möglich sein. Dies kommt durch die systematische Stellung des § 575 b im Unterabschnitt "Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit" zum Ausdruck. In diesen Fällen kann es dem Vermieter zugemutet werden, den Ablauf des Mietverhältnisses abzuwarten, bevor er seine Umbaupläne verwirklicht.

Zu § 575 c BGB-E

Die Vorschrift deckt den Regelungsbereich des § 565 Abs. 2 und 3 und des § 570 BGB ab. Gegenüber dem bisherigen Rechtszustand sind einige Änderungen vorgesehen.

1. Nach § 565 Abs. 2 Satz 2 BGB verlängert sich die grundsätzlich - etwa - dreimonatige Kündigungsfrist bei längerer Dauer des Mietverhältnisses in drei Stufen auf bis zu 12 Monaten. Die Verlängerung gilt für beide Seiten, Mieter wie Vermieter. Die Verlängerung der Kündigungsfristen war in Zusammenhang mit dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft als Schutzbestimmung zugunsten der Mieter gedacht. Diese Funktion hat die Regelung innerhalb ihrer Reichweite auch erfüllt. Verlängerte Kündigungsfristen bedeuten aber für Mieterinnen und Mieter nicht nur einen Schutz, sondern in manchen Fällen auch einen gravierenden Nachteil. Wenn Mieter gezwungen sind, ihre bisherige Wohnung aufzugeben, aber ihren Wohnungswechsel nicht längerfristig planen können, geraten sie leicht in die Situation, die Wohnung nicht mehr nutzen zu können, die Miete aber weiter zahlen zu müssen.

Das ist etwa der Fall, wenn Mieter sich in ein Alten- oder Pflegeheim begeben müssen. Da Heimplätze regelmäßig ohne Vorankündigung mit kurzer Bedenkzeit angeboten werden, kann der Mieter in solchen Fällen mit der Übersiedlung ins Heim nicht 12 Monate warten. Oft läßt bei alten Menschen auch der Gesundheitszustand ein längeres Zuwarten nicht zu. Die finanziellen Verhältnisse gestatten es meist nicht, neben den Heimkosten auch noch die Miete für die bisherige Wohnung weiterhin zu tragen. Der Mieter ist in diesen Fällen auf die Möglichkeiten, einen

Ersatzmieter zu stellen oder aber seine Wohnung unterzuvermieten, angewiesen, was gerade diesem Mieterkreis ausgesprochen schwerfällt.

Probleme bereitet Mietern eine lange Kündigungsfrist ferner dann, wenn das Scheitern der Ehe oder einer sonstigen Lebensgemeinschaft dazu nötigt, insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen, die bisherige gemeinsame Wohnung kurzfristig aufzugeben.

In diesen Fällen sind die Mieter auf die Möglichkeit angewiesen, einen Ersatzmieter zu stellen oder die Wohnung unterzuvermieten. Das fällt aber gerade Menschen in solcher Lebenssituation - abgesehen von den mit einer solchen Lösung immer verbundenen Problemen - meist ausgesprochen schwer.

Erhebliche Probleme können sich außerdem bei einem beruflichen Ortswechsel ergeben, etwa wenn der Mieter an einen anderen Ort versetzt wird oder wenn er einen neuen Arbeitsplatz nur an einem anderen Ort findet. Nur für einen Teil dieser Fälle gilt das Sonderkündigungsrecht des § 570 BGB, nämlich für den Fall der Versetzung von Beamten und gleichgestellten Personen. Auch ihnen nutzt das Sonderkündigungsrecht aber meist nicht, weil die Kündigung nur für den ersten Termin ausgesprochen werden darf, für den sie zulässig ist, und der Mieter in so kurzer Frist meist noch keine Wohnung am neuen Tätigkeitsort gefunden hat.

Sucht sich der Mieter aus eigenem Antrieb eine andere Wohnung, sei es von anderem Zuschnitt oder in anderer Lage, ist ihm die Möglichkeit der Ersatzmietergestellung durch die Rechtsprechung nahezu verschlossen (vgl. RE OLG Karlsruhe, RES Band I zu § 552 BGB Nr. 3). Faktisch bedeutet dies, daß der Mieter erst in der letzten Phase der Kündigungsfrist mit der Wohnraumsuche beginnen kann, obwohl das Mietverhältnis schon lange gekündigt ist und dem Mieter infolgedessen, da er selbst das Mietverhältnis gekündigt hat, Schutzmechanismen nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Alle diese Probleme sollen durch die Einführung einer asymmetrischen Kündigungsfrist behoben werden: Für die Mieterinnen und Mieter soll es auch im Falle längerer Mietdauer bei der dreimonatigen Kündigungsfrist bleiben, während

sich für Kündigungen des Vermieters die Kündigungsfrist entsprechend der geltenden Regelung mit zunehmender Ertragsdauer auf bis zu 12 Monate verlängert.

In einem solchen System liegt keine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung von Mietern und Vermietern, weil die Interessenlage beider Vertragsseiten unterschiedlich ist. Die Verlängerung von Kündigungsfristen kann nur mit dem Schutzbedürfnis der Mieter begründet werden: Ihre mit zunehmender Vertragsdauer fester werdende Verwurzelung in der Wohnung und in ihrer Umgebung rechtfertigt es, daß ihnen mehr Zeit gegeben wird, um sich eine neue Wohnung in derselben Gegend oder in entsprechender Lage zu suchen. Dagegen folgt für die Vermieter aus einer längeren Vertragsdauer keine stärkere Bindung an den Vertrag. Das Interesse des Vermieters an einer längeren Frist bis zur Beendigung des Vertrages kann nur darin liegen, daß er sich nicht schon bald auf eine andere Person, die er nicht kennt, als Mieter einstellen muß und daß ihm eine Wiedervermietung zu schlechteren Konditionen oder gar ein Leerstand nicht schon kurzfristig treffen. Diese möglichen Nachteile, die grundsätzlich zum Risikobereich des Vermieters gehören, haben aber kein solches Gewicht, daß sie eine Fristverlängerung zu Lasten der Mieterseite rechtfertigen könnten. Es wäre also vordergründig, wollte man unter Gesichtspunkten der Gleichbehandlung die bisherige Verlängerung der Kündigungsfrist auch zugunsten der Vermieterseite beibehalten.

Auch Vermieter, die wegen eines berechtigten Interesses das Wohnraummietverhältnis kündigen dürfen, können daran interessiert sein, nicht an die wegen längerer Vertragsdauer verlängerte Kündigungsfrist gebunden zu sein, sondern die Wohnung bereits nach drei Monaten zurückzuerhalten. Es erscheint jedoch vertretbar, insoweit – auch unter Gesichtspunkten der praktischen Handhabung – die bisherige Rechtslage beizubehalten.

Absatz 1 Satz 2 sieht danach für die Kündigung des Vermieters unverändert eine Staffelung der Kündigungsfristen entsprechend der Mietdauer vor, beläßt es aber für die Kündigung des Mieters stets bei der Grundfrist von 3 Monaten.

2. Die asymmetrische Fristenregelung läßt es vertretbar erscheinen, das in § 570 BGB geregelte Sonderkündigungsrecht für Beamte und gleichgestellte Personen abzuschaffen. Die Mieter haben dann bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit immer die Möglichkeit, mit der in § 570 BGB vorgesehenen Frist von 3 Monaten zu kündigen.

Der Mieter bleibt allerdings an einen befristeten Mietvertrag gebunden, den er bisher nach § 570 BGB kündigen konnte. Diese Verschlechterung seiner Rechtsposition erschien schon deshalb tragbar, da, wie oben bereits angesprochen, das Sonderkündigungsrecht nach § 570 BGB eine Kündigung schon nach der ersten Nachricht von der Versetzung voraussetzt. Die Rechtsprechung eröffnet dem Mieter, der einen Zeitmietvertrag eingegangen ist, im Falle der Versetzung die Möglichkeit, dem Vermieter einen Ersatzmieter zu stellen. Auf diese Weise wird die Problematik der mietvertraglichen Bindung besser gelöst als durch § 570 BGB.

3. § 565 Abs. 2 Satz 3 BGB, der die Vereinbarung kürzerer Kündigungsfristen zu Lasten des Mieters auf nur vorübergehend vermieteten Wohnraum beschränkt, wurde als Absatz 2 umformuliert. Dadurch ist es möglich, die Unabdingbarkeit des § 575 c zusammen mit den anderen Bestimmungen in einer Sammelvorschrift zu regeln (§ 578 c Abs. 3 Nr. 4) des Entwurfs.
4. Die Untergliederung der Kündigungsfrist für möblierten Wohnraum (§ 565 Abs. 3 BGB) erscheint in Absatz 3 nach den üblichen Vertragsmodellen nicht erforderlich. Für kurzfristige Mietverhältnisse (Hotel, Ferienwohnung) werden in der Regel Zeitmietverträge abgeschlossen. Dauern die Verträge längere Zeit an, wird üblicherweise eine Monatsmiete vereinbart. Entsprechend der allgemein durchgehaltenen Neuregelung wird der Schutzbereich der Ausnahme nicht mehr allein auf die Familie beschränkt, sondern auf die "auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaft" erweitert (vgl. die Begründung zu §§ 565 bis 566 des Entwurfs).
5. 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). Im Interesse der Mieter und der Vermieter ist die Vorschrift nicht notwendig.

Zu § 575 d BGB-E

Die Regelung enthält den Grundsatz, daß die Vorschriften über das berechnete Interesse als Voraussetzung für eine Kündigung des Vermieters auch dann gelten, wenn dieser zur außerordentlichen befristeten Kündigung berechnigt ist. Im geltenden Recht ist dies dem Gesetz nicht zu entnehmen. Es ergibt sich jedoch aus der Entstehungsgeschichte und ist durch Rechtsentscheid des BGH vom 21. April 1982, NJW 1982, 1696, anerkannt.

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

Die Absätze 2 und 3 des Entwurfs 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 BGB-E

- I. Die §§ 576 ff. des Entwurfs regeln für den Bereich des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit das Recht des Mieters zum Widerspruch gegen eine Kündigung ("Sozialklausel" der bisherigen §§ 556 a und 556 c BGB).
- II. Der Schutzbereich der Vorschrift soll nicht mehr - neben dem Mieter - durch dessen Familie abgegrenzt werden, sondern durch diejenigen Personen, die konkret in der Wohnung wohnen, nämlich die Haushaltsangehörigen (vgl. die Begründung zu §§ 558 a und 565 des Entwurfs).

III. Inhaltlich soll die Sozialklausel nicht eingeschränkt werden.

IV. Im einzelnen ist auf folgendes hinzuweisen:

1. Absatz 1 enthält § 556 a 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 geworden. Die Formulierung in Satz 2 ist der Terminologie des § 548 BGB-E angeglichen. Die Verwendung des Begriffs „wichtiger Grund“ bedeutet keine inhaltliche Änderung.
2. Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB.
3. § 556 a Abs. 1 Satz 3 BGB wurde als Verfahrensregelung mit eigenständigem Gehalt in einen besonderen Absatz gefaßt.

Zu § 576 a BGB-E

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

Der Schutzbereich wurde - einem allgemeinen Prinzip entsprechend - von der Familie des Mieters auf seine Haushaltsangehörigen umgestellt (vgl. die Begründung zu § 558 a Abs. 2 Satz 2).

Zu § 576 b BGB-E

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

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

Zu § 576 c BGB-E

Die Vorschrift übernimmt den bisherigen § 556 c BGB. Sie dient zumindest der Klarstellung, daß die Geltung der Sozialklausel im Einzelfall nicht auf die erstmalige Anwendung beschränkt ist.

Zu § 577 BGB-E

I. Die Vorschrift bringt eine grundlegende Umgestaltung der Regelung des Zeitmietvertrages bei Wohnraummietverhältnissen, die sowohl inhaltlich als auch rechtstechnisch eine wesentliche Vereinfachung bedeutet.

1. Danach wird die Befristung eines Wohnraummietverhältnisses nur in den Fällen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 575 des Entwurfs zugelassen. Ohne Vorliegen von Gründen für ein solches berechtigtes Interesse gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eines Verlängerungsanspruchs des Mieters wie in § 564 c Abs. 1 BGB bedarf es daher nicht.
2. Es bedarf dann auch keiner Sozialklausel bei befristeten Mietverhältnissen, wie sie in § 556 b BGB enthalten ist. Aus berechtigtem Interesse befristete Mietverhältnisse sollen - wie schon nach geltendem Recht in § 564 c Abs. 2 BGB - nicht unter die Sozialklausel fallen. Wird ein befristeter Mietvertrag ohne berechtigtes Interesse geschlossen, gilt die Sozialklausel für unbefristete Mietverhältnisse ohnehin.
3. Die Formulierung lehnt sich zu Beginn an § 564 c Abs. 1 BGB an. Es bleibt - wie nach § 564 c Abs. 2 BGB - bei einer Befristung auf höchstens fünf Jahre.

In Nummer 2 werden die Voraussetzungen für den Abschluß eines Zeitmietvertrags und für die Kündigung des Vermieters im unbefristeten Mietverhältnis angeglichen. Immer dann, wenn der Vermieter das Mietverhältnis nach § 575 des Entwurfs kündigen kann, ist auch der Abschluß eines Zeitmietvertrags möglich. Damit werden die Fälle, in denen ein wirklicher Zeitmietvertrag (bisher nach § 564 c Abs. 2 BGB) geschlossen werden kann, erweitert. Dies erleichtert dem Vermieter

die Handhabung, ohne daß die Mieterinteressen beeinträchtigt würden: Da der Vermieter schon nach geltendem Recht, wenn er bereits bei Vertragsschluß ein berechtigtes Interesse für eine Kündigung hat, alsbald kündigen kann, ist es sachgerechter, ihm für diesen Fall den Abschluß eines Zeitmietvertrages zu ermöglichen.

Zugleich bedeutet die Umgestaltung aber auch eine gewisse Beschränkung der Befristungsmöglichkeiten. Beseitigung, Veränderung und Instandsetzung der Räume gestatten nicht mehr ohne weiteres eine Vertragsbefristung, sondern nur dann, wenn sie bei wertender Betrachtung gemäß § 575 Abs. 2 des Entwurfs („insbesondere“) als berechtigtes Interesse anzusehen sind.

4. Absatz 1 Nr. 3 lehnt sich an § 564 c Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB an. Dem Mieter werden bei Vertragsschluß die Gründe für die Befristung mitgeteilt. Er weiß somit, daß und aus welchem Grund der Mietvertrag zu dem vereinbarten Zeitpunkt enden soll. Der Vermieter muß allerdings nicht nur ein nicht näher konkretisiertes "berechtigtes Interesse" oder - als Unterfall - einen nicht näher konkretisierten "Eigenbedarf" dem Mieter bei Vertragsschluß mitteilen, sondern einen Lebenssachverhalt, der ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 575 des Entwurfs begründet.
5. Absatz 2 schafft in Anlehnung an § 564 c Abs. 2 Satz 2 BGB die nötige Flexibilität für dieses Instrument, indem dem Mieter ein Verlängerungsanspruch um einen entsprechenden Zeitraum gewährt wird, wenn sich der Eintritt des Befristungsgrundes verzögert. Entfällt der Befristungsgrund auf Dauer (beispielsweise, weil die Person, für welche Eigenbedarf geltend gemacht wird, eine andere Wohnung bezogen hat), hat der Mieter Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit.

Ausdrücklich geregelt wird die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer einer Verzögerung. Die Beweislastverteilung entspricht der des geltenden Rechts, mußte aber wegen der andersartigen Konstruktion nun ausdrücklich geregelt werden.

6. Hinsichtlich des Wechsels des Befristungsgrundes bleibt die Konzeption des geltenden Rechts unverändert. Die Rechtsprechung zum Wechsel des Befristungsgrundes kann also unverändert angewendet werden: Kein Wechsel zwischen den verschiedenen Gründen eines berechtigten Interesses; wohl aber kann innerhalb eines solchen Grundes (z. B. Eigenbedarf) die Person oder der Sachverhalt wechseln, der diesen Grund erfüllt.
 7. Um dem Mieter bei der Wohnungssuche nach Ablauf der Mietzeit mehr Flexibilität zu geben, wird ihm in Absatz 3 ein vorzeitiges Kündigungsrecht mit einer Drei-Monats-Frist gewährt. Dieses wirkt frühestens ein Jahr vor dem vereinbarten Ablauf der regulären Mietzeit.
- 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 die Vertragsgestaltung gewählt werden, daß beiderseitig das Kündigungsrecht für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen ist. Diese Möglichkeit ist schon im geltenden Recht eröffnet (vgl. MünchKomm/Voelskow 3. Aufl. § 564 Rn. 7), doch war sie weniger wesentlich, da die gewünschte Rechtsfolge im befristeten Mietvertrag nach § 564 c Abs. 1 BGB mitenthalten war. Einer zusätzlichen gesetzlichen Regelung bedarf es insofern nicht.

Zu § 577 a BGB-E

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

Zu § 578 BGB-E

1. Die Regelungen über Werkwohnungen und über Werkdienstwohnungen werden wie im geltenden Recht (§§ 565 b bis 565 e BGB) in einem besonderen Unterabschnitt konzentriert, jedoch stark vereinfacht.
2. Auf die einleitende Vorschrift des bisherigen § 565 b BGB wurde zur Straffung der Regelung verzichtet; daß dadurch keine inhaltliche Änderung eintritt, wird durch eine Anpassung der Eingangssätze der neuen §§ 578 und 578 a des Entwurfs 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 § 575 c Abs. 1 Satz 2" verdeutlicht. Die Regelung enthält wie der geltende § 565 c BGB nur eine Sonderregelung für bestimmte 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 in § 565 c BGB entfallen.
6. Es ist von einer Modernisierung des Begriffs "Dienstverhältnisse" abgesehen worden, denn der naheliegende Begriff "Arbeitnehmer" würde nach der derzeitigen Rechtsprechung Beamte u. ä. nicht erfassen.
7. In Nummer 1 besteht ein wichtiger Vereinfachungsschritt darin, die derzeitige Spaltung in eine dreimonatige und eine zweimonatige Kündigungsfrist aufzuheben und es in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Recht der Kündigungsfristen bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist für alle Fälle des Betriebsbedarfs zu belassen. Für eine zweimonatige Frist besteht kein hinreichendes Bedürfnis.

8. In Nummer 1 soll es bei der weiteren Voraussetzung für die verkürzte Kündigungsfrist bleiben, daß der Wohnraum dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war. Soziale Erwägungen im Hinblick auf möglicherweise mehrere Jahrzehnte bestehende Mietverhältnisse überwiegen nach Auffassung der Arbeitsgruppe das Bedürfnis nach Vereinfachung.
9. Nicht erforderlich erscheint es, den Kündigungsgrund des "Betriebsbedarfs" im Gesetz ausdrücklich zu verankern. Der Betriebsbedarf ist nach allgemeiner Meinung als berechtigtes Interesse für die Wohnraumkündigung anerkannt (Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 564 b Rn. 28) und durch die Rechtsprechung hinreichend ausgeformt. Die Aufnahme in § 575 des Entwurfs als besonderer Kündigungstatbestand könnte keine zusätzliche Klarstellung gegenüber dem geltenden Recht bringen.

Zu § 578 a BGB-E

1. Die Vorschrift über das Widerspruchsrecht des Mieters bei Werkwohnungen kann grundlegend vereinfacht werden.
2. Die Änderung in § 578 des Entwurfs wirkt sich insbesondere dahin aus, daß § 565 d 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, so bedarf es auch keiner verkürzten Widerspruchsfrist.

Zu § 578 b BGB-E

1. Die Vorschrift übernimmt § 565 e 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, 58. Aufl., § 565 e Rn. 1; MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 565 e BGB Rn. 1).

2. Diese Wohnungen werden hier weiterhin als "Werkdienstwohnungen" bezeichnet. Die Worte "ganz oder" wurden als überflüssig gestrichen.
3. Die allgemeine Erweiterung des Schutzbereichs auf Lebensgemeinschaften, die auf Dauer angelegt sind, ist auch hier übernommen worden.
4. Der Ausdruck "Hausstand" wurde durch "Haushalt" ersetzt. Hierzu wird auf die Begründung zu § 558 a des Entwurfs Bezug genommen.

Zu § 578 c BGB-E

- I. In Absatz 1 werden die bisherigen Vorschriften des § 554 b BGB (Vereinbarung über die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist) und des § 570 a BGB (vereinbartes Rücktrittsrecht) zusammengefaßt.

Im Gegensatz zur derzeitigen Fassung des § 570 a BGB (vgl. Fischer-Dieskau/Pergande-Franke § 570 a Abs. 1) darf damit ein Rücktrittsrecht des Vermieters nicht mehr vereinbart werden.

- II. Der neue Absatz 2 übernimmt den Grundgedanken aus § 565 a 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 unbefristet abgeschlossenes Mietverhältnis kündigen. Gleichzeitig wird die derzeitige Ungereimtheit vermieden, nach der eine auflösende Bedingung zugunsten des Mieters unzulässig ist.

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

die Sozialklausel hinaus an das Vorliegen eines berechtigten Interesses gebunden ist.

- III. Absatz 3 zählt die übrigen Vorschriften über die Beendigung des Mietverhältnisses auf, von denen durch Vereinbarung nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf.
- IV. Es erschien angebracht, für § 578 c einen besonderen Unterabschnitt vorzusehen, da die Vorschrift sich auf alle Unterabschnitte a) bis d) des 5. Teils bezieht.

Zu § 578 d BGB-E

Die Besonderheiten, die sich bei der Bildung von Wohneigentum an vermietetem Wohnraum ergeben, sollen zur besseren Übersichtlichkeit in einem besonderen Teil zusammengefaßt werden. Der geltende § 570 b BGB wird als erste Vorschrift in diesen Teil eingestellt. Die Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert. In Absatz 1 wird der Ausdruck "Hausstand" durch "Haushalt" ersetzt (vgl. die Begründung zu § 558 a des Entwurfs). In Absatz 3 wird die Verweisung angepaßt.

Zu § 578 e BGB-E

- 1. Die Vorschrift faßt Teile des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB sowie das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487) zusammen.
- 2. Der Standort des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 BGB bleibt unverändert in § 575 des Entwurfs, obgleich es sich auch dabei um eine Vorschrift zum Schutz des Mieters im Zusammenhang mit Wohnungsumwandlungen handelt. Der Inhalt der Vorschrift besteht aber nicht in einer Kündigungssperrfrist, sondern im dauerhaften Ausschluß eines bestimmten Kündigungsgrundes und gehört daher systematisch unmittelbar in den Zusammenhang mit diesem Kündigungsgrund, also in den § 575.
- 3. Absatz 1 übernimmt die Regelung der grundsätzlich dreijährigen Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen aus § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB, erstreckt

diese aber auf Kündigungen zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung im Sinne des § 575 Abs. 2 Nr. 3 des Entwurfs. Diese Fälle spielen bei Kündigungen nach Wohnungsumwandlung im Vergleich zu Eigenbedarfskündigungen zwar keine große Rolle. Aus Vereinfachungsgründen werden sie jedoch einbezogen, da sie auch nach geltendem Recht in die verlängerte Kündigungssperrfrist einbezogen sind.

4. Darüber hinaus wird die Kündigungssperre bei der Kündigung zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung nicht auf den Unterfall beschränkt, daß der Erwerber "die Mieträume veräußern will". Obgleich nur dieser Fall von nennenswerter praktischer Bedeutung ist, kann nicht ausgeschlossen werden, daß auch andere wirtschaftliche Verwertungen der umgewandelten Wohnung künftig eine Rolle spielen werden und daß der Schutz der Mieter in dieser Hinsicht verstärkt werden muß (z. B. Umwandlung in gewerblich genutzte Räume).
5. Absatz 2 übernimmt aus dem Sozialklauselgesetz die zehnjährige Kündigungssperre für Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zum Zwecke der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung für Gebiete mit besonders gefährdeter Mietwohnungsversorgung, die durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt werden.

Eine Beschränkung der Geltungsdauer dieser Verordnungen auf fünf Jahre, wie zur Zeit in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB bestimmt, ist nicht angezeigt. Die Landesregierungen müssen ohnehin ständig überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Einbeziehung bestimmter Gemeinden oder Gemeindeteile in die Gebiete mit besonders gefährdeter Mietwohnungsversorgung noch gegeben sind.

6. Die zusätzliche Sozialklauselbestimmung aus der Nummer 2 des Sozialklauselgesetzes soll nicht übernommen werden. Sie vermag das Umwandlungsgeschehen praktisch nicht zu behindern, dagegen stellt ihre Streichung eine spürbare Rechtsvereinfachung dar. Die allgemeine Sozialklausel des § 576 Entwurf bleibt dem Mieter ohnehin erhalten.

Zu § 579 BGB-E

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 Fall, die Wohnraummiete, durch Verweisung auf den weniger häufigen Fall, die Grundstücksmitte, zu regeln.

Eine inhaltliche 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 § 559 b Abs. 1 des Entwurfs für anwendbar erklärt wird, der die Zahlung der Miete zu Beginn der vorgesehenen Zeitabschnitte vorschreibt. (Vgl. § 580 Abs. 1 des Entwurfs.)

Zu § 579 a BGB-E

Die Vorschrift betrifft das Kündigungsrecht des Mieters wegen eines gesundheitsgefährdenden Zustands der gemieteten Räume. Es soll nicht nur für die Miete von Wohnräumen gelten (so der § 571 Abs. 1 des Entwurfs), sondern ebenso wie nach dem bisherigen § 544 BGB auch für die Miete anderer Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Zu § 579 b BGB-E

Die Vorschriften der bisherigen §§ 559 bis 563 BGB werden im wesentlichen unverändert übernommen, allerdings beschränkt auf Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind.

Das Vermieterpfandrecht hat bei Mietverhältnissen über Wohnraum keine praktische Bedeutung. Deshalb soll die Regelung der Wohnraummietverhältnisse von diesem

Rechtsinstitut entlastet werden. Die Vorschriften werden an der Stelle ins Mietrecht eingestellt, an der sie noch eine Bedeutung in der Rechtswirklichkeit haben können.

§ 579 b des Entwurfs entspricht § 559 BGB. Zur besseren Gliederung des Textes entsprechend dem Inhalt der Regelung wurde die Vorschrift in zwei Absätze aufgeteilt. Deren erster regelt den gegenständlichen Umfang des Vermieterpfandrechts; Absatz 2 begrenzt die Sicherungswirkung des Pfandrechts in zeitlicher Hinsicht.

Zu § 579 c BGB-E

Die Vorschrift entspricht § 560 BGB.

Zu § 579 d BGB-E

Die Vorschrift entspricht § 561 BGB.

Zu § 579 e BGB-E

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

Zu § 579 f BGB-E

Die Vorschrift entspricht § 563 BGB.

Zu § 580 BGB-E

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 vorschüssig zu zahlen.

Zu § 580 a BGB-E

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

Zu § 580 b BGB-E

§ 569 Abs. 1 BGB wird hierher übernommen.

Sowohl Erben als auch Vermietern wird - der Änderung im Wohnraummietrecht (§ 566 des Entwurfs) entsprechend - eine einmonatige Überlegungsfrist eingeräumt. Zu Einzelheiten wird auf die Begründung zu § 565 des Entwurfs verwiesen.

Zu § 580 c BGB-E

Der bisherige § 564 BGB wird hierher übernommen.

Zu § 580 d BGB-E

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

Zu Nummern 5 bis 33

In den von diesen Änderungen betroffenen Vorschriften werden die Verweisungen auf Vorschriften des Mietrechts der dortigen neuen Paragraphenzählung angepaßt. Außerdem werden die miet- und pachtrechtlichen Begriffe der neuen Verwendung angepaßt.

Zu Artikel 2 (EGBGB - Übergangsvorschriften)

Zu Nummer 1 (Artikel 229 EGBGB-E)

Die Neuordnung des Mietrechts erfordert Übergangsvorschriften für bestehende Mietverhältnisse. Da jedenfalls ein Teil der Übergangsvorschriften über einen längeren Zeit-

raum Anwendung finden wird, sollen sie nicht in die Schlußvorschriften des Mietrechtsneuordnungsgesetzes, sondern in den Fünften Teil des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch eingestellt werden, wo sie besser verfügbar sein werden.

Zu § 1 (Grundsatz)

Weil Mietverhältnisse zum Teil über sehr lange Zeit als Dauerschuldverhältnisse Bestand haben, wäre es nicht sachgerecht, wenn die Neuregelung nur auf solche Mietverhältnisse anzuwenden wäre, die erst nach deren Inkrafttreten zustande kommen. Damit möglichst bald und möglichst weitgehend ein einheitlicher Rechtszustand erreicht wird, sollen sich auch bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich nach neuem Recht richten. Dies soll - ähnlich, wie dies bei Erlass des BGB in Artikel 171 EGBGB zum Ausdruck gebracht worden ist - in dieser Vorschrift formuliert werden. Soweit für bestehende Mietverhältnisse aus Gründen des Vertrauensschutzes Abweichungen gegenüber der Neuregelung erforderlich sind, werden sie in die §§ 2 und 3 dieses Artikels eingestellt.

Zu § 2 (Leistungspflichten des Mieters)

Zu Absatz 1

Die Neuregelung der Verzinsungspflicht in § 556 a Abs. 3 Satz 1 BGB-E erfordert keine Übergangsregelung. Der Unterschied zwischen der geltenden Regelung in § 550 Abs. 2 Satz 1 BGB und der Neuregelung ist gering. Wenn eine Kautionskaution bislang vorschriftsgemäß zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt war, so erfüllt eine solche Verzinsung auch die Voraussetzungen der Neuregelung. Eine Übergangsregelung ist nur angezeigt, soweit bislang eine Verzinsung durch Vertrag wirksam ausgeschlossen ist. Im Hinblick auf die geltende Regelung ist das nur denkbar für Mietverhältnisse, die schon vor dem 1.1.1983 bestanden haben. Die insoweit weiterhin notwendige Übergangsregelung aus Artikel 4 Nr. 2 des Gesetzes vom 20.12.1982 soll deshalb in allgemeiner Form hierher übernommen werden.

Zu Absatz 2

Die Regelung in § 559 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB-E über die Abrechnungsfrist für Betriebskosten und die damit verbundene Ausschlußwirkung ist nur vertretbar für Abrechnungen, die nach dem Inkrafttreten der Neuregelung zu erstellen sind, damit der Vermieter sich sowohl auf den zeitlichen Rahmen als auch auf die Ausschlußwirkung einstellen kann. Die Bezugnahme in der Übergangsvorschrift auf § 559 Abs. 3 Satz 2 bedeutet nicht, daß für vor dem Inkrafttreten endende Abrechnungszeiträume die in Literatur und Rechtsprechung angenommene Jahresfrist (vgl. MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 4 MHG Rn. 8) nicht mehr gelten sollte.

Zu Absatz 3

Für Wohnraummietverhältnisse wird schon bislang ganz überwiegend eine Fälligkeit der Miete zum Monatsersten vereinbart, so daß die Neuregelung des § 559 b Abs. 1 BGB-E mit der Vertragslage übereinstimmt. Wo das aber nicht geschehen ist und dementsprechend die Miete erst am Ende der jeweiligen Abrechnungszeiträume zu zahlen ist, bräuchte eine Anwendung der Neuregelung auf bestehende Verträge eine nicht unbeträchtliche Mehrbelastung der Mieter mit sich. Eine derartige Veränderung des Preis-Leistungs-Verhältnisses wäre für laufende Verträge nicht vertretbar. Insoweit muß es für die Dauer der Vereinbarung bei dem bisherigen Rechtszustand bleiben. Das gilt nicht weniger, wenn es sich um Mietverhältnisse über Gewerberäume und andere Räume nach § 579 Abs. 1 handelt.

Zu Absatz 4

Änderungen der Mieterhöhungsvorschriften sollen auch für bestehende Mietverhältnisse möglichst sofort in Kraft treten. Da sich jedes konkrete Mieterhöhungsverfahren aber über einen gewissen Zeitraum erstreckt, können solche Verfahren vor dem Inkrafttreten des Gesetzes begonnen haben und erst nach diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden. Soweit der Vermieter bereits vor dem Inkrafttreten der Neuregelung alles getan hat, was er bei einem Mieterhöhungsverlangen tun muß, wäre es unangemessen, wenn das Erhöhungsverlangen nachträglich an den neuen Vorschriften gemessen würde. Deshalb sollen Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung

dem Mieter zugegangen sind, noch nach altem Recht beurteilt werden, soweit es um die Kappungsgrenze (§ 560 Abs. 3), die Beschränkung der Vergleichswohnungen als Begründungsmittel auf Wohnungen anderer Vermieter (§ 560 a Abs. 2 Nr. 4) sowie den Vorrang von qualifizierten Mietspiegeln und qualifizierten Mietdatenbanken als Begründungsmittel (§ 560 a Abs. 3) geht.

Zu Absatz 5

Durch § 560 b Abs. 2 Satz 2 BGB-E wird die Klagefrist für den Vermieter von zwei auf drei Monate verlängert. Bei einem Beginn der Frist zwischen zwei und drei Monaten vor dem Inkrafttreten der Neuregelung kann es sein, daß die nach altem Recht geltende Frist bereits vor dem Inkrafttreten der Neuregelung abgelaufen ist, die nach neuem Recht verlängerte Frist aber erst nach dem Inkrafttreten ablaufe. Für diese Fälle erscheint es sachgerecht, daß es bei dem einmal eingetretenen Fristablauf bleibt.

Zu Absatz 6

Durch § 561 b Abs. 2 BGB-E tritt gegenüber dem geltenden Recht in zweierlei Hinsicht eine Änderung ein: Die erhöhte Miete ist erst einen Monat später als nach geltendem Recht zu zahlen, und sie ist der Höhe nach auf den angekündigten Betrag begrenzt. Auch insoweit soll es auf den Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung ankommen. Es erscheint vertretbar, daß das neue Recht auch auf Erhöhungen angewandt wird, die auf vor dem Inkrafttreten der Neuregelung begonnene Baumaßnahmen gegründet werden.

Zu Absatz 7

Da die Mieterhöhungsmöglichkeit wegen gestiegener Kapitalkosten nach § 5 MHG entfallen soll, muß zunächst geklärt werden, zu welchem Zeitpunkt sich diese Änderung auf abgegebene Erhöhungserklärungen auswirken soll. Es soll auch insoweit auf den Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung ankommen.

Soweit aber eine Mieterhöhung nach § 5 Abs. 1 MHG stattgefunden hat, muß auch nach Aufhebung der Vorschrift deren Absatz 3 weiterhin angewendet werden, das heißt

der Mieter muß einen Anspruch auf Herabsetzung der Miete im Falle einer Ermäßigung des Zinssatzes behalten. Anderenfalls würde der Mieter ungerechtfertigt benachteiligt, weil er zwar die Mieterhöhung hinzunehmen gehabt hätte, die Möglichkeit des Ausgleichs im Falle sinkender Zinsen aber verlöre.

Zu Absatz 8

So wie bei Schaffung des AGB-Gesetzes durch dessen § 28 Abs. 1 bestimmt worden ist, daß (u.a.) die §§ 10 und 11 nicht für Verträge gelten, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen worden waren, so muß auch hier bei der Schaffung eines zusätzlichen Klauselverbotes die Anwendung auf zukünftige Vertragsabschlüsse beschränkt werden. § 28 Abs. 2 des AGB-Gesetzes, der die Anwendung des § 9 auf bestimmte, bereits abgeschlossene Dauerschuldverhältnisse und andere längerfristige Verträge bestimmt hat, kann zum Ausgleich nicht herangezogen werden, weil § 9 lediglich die Quotifizierung des bis dahin erreichten Standes der Rechtsprechung darstellt, das hier vorgesehene Klauselverbot aber nicht in vollem Umfang auf eine gefestigte Rechtsprechung gestützt werden kann.

Zu § 3 (Eintritt von Haushaltsangehörigen, Beendigung des Mietverhältnisses)

Zu Absatz 1

Für den Eintritt von Haushaltsangehörigen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihnen und die Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Erben muß eine klare Abgrenzung geschaffen werden, unter welchen Voraussetzungen die Neuregelung anzuwenden ist. Soweit es um den Eintritt in das Mietverhältnis oder um dessen Fortsetzung geht, erscheint es sachgerecht, darauf abzustellen, ob der Mieter vor oder nach dem Inkrafttreten der Neuregelung gestorben ist. Da zukünftig nach § 575 d Abs. 1 BGB-E die Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben nicht mehr von einem berechtigten Interesse im Sinne des § 575 BGB-E abhängen soll, muß auch insofern eine Grenze gezogen werden. Da die Rechtsprechung bislang auch gegenüber dem Erben, der nicht zum Haushalt des verstorbenen Mieters gehört hat, verlangt, daß ein Kündigungsgrund im Sinne des § 564 b BGB vorliegt, sollte es für Kündigungen, die dem Erben vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zugehen, bei diesem Prinzip bleiben.

Wenn dagegen eine Kündigungserklärung nach dem Inkrafttreten der Neuregelung zugeht, spricht nichts dagegen, daß auf eine solche Kündigung das neue Recht angewendet wird.

Zu Absatz 2

Durch § 571 Abs. 3 Nr. 2 BGB-E soll bei der Wohnraummiete die Heilungsfrist für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auf zwei Monate ab Rechtshängigkeit verlängert werden. Wenn die Heilungsfrist nach bisherigem Recht im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung bereits abgelaufen ist, kann sich an diesem Faktum nichts mehr ändern. Ist dagegen die bisherige Monatsfrist beim Inkrafttreten noch nicht abgelaufen, dann ist es sachgerecht, schon die verlängerte Frist zur Geltung kommen zu lassen. Das geschieht am sinnvollsten dadurch, daß für die Rechtshängigkeit auf einen Zeitpunkt abgestellt wird, der einen Monat vor dem Inkrafttreten liegt.

Zu Absatz 3

Da die Regelung in § 564 b Abs. 4 BGB für bestimmte Dreifamilienhäuser mit dem Ziel geschaffen worden ist, daß Zweifamilienhäuser zu Dreifamilienhäusern ausgebaut werden sollten, muß das Vertrauen in eine solche Regelung in den wenigen Fällen, in denen es in Anspruch genommen worden ist, geschützt werden. Allerdings kann dies, wenn die Regelung für die Zukunft beseitigt wird, zeitlich nicht unbegrenzt gelten. Es ist angemessen, den Einschnitt bei der Begründung eines neuen Mietverhältnisses nach dem Inkrafttreten der Neuregelung vorzunehmen. Bei Mietverhältnissen, die zu diesem Zeitpunkt bestehen, muß noch eine Kündigung unter den bisherigen Voraussetzungen möglich sein. Vertretbar ist es, wenn von der späteren Neubegründung eines Mietverhältnisses an sich die Kündigung nach dem neuen Recht richtet.

Zu Absatz 4

Nach geltendem Recht sind Wohnraummietverhältnisse über Ferienhäuser und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten gemäß § 564 b Abs. 7 Nr. 4 BGB vom Kündigungsschutz ausgenommen. Nachdem diese Ausnahme abgeschafft werden soll, ist es an-

gezeigt, daß fortdauernde Mietverhältnisse solcher Art noch unter den bisherigen Voraussetzungen gekündigt werden können.

Zu Absatz 5

Da das außerordentliche Kündigungsrecht, das Beamten und ihnen gleichgestellten Personen im Falle der Versetzung nach § 570 BGB zusteht, entfallen soll, muß geklärt werden, inwieweit derartige Kündigungen, soweit sie noch unter der Geltung der bisherigen Regelung ausgesprochen sind, Bestand haben sollen. Es ist auch insoweit sachgerecht, auf den Zugang der Kündigung beim Vermieter abzustellen.

Zu Absatz 6

Da die Regelung der Zeitmietverträge grundlegend geändert werden soll und es in Zukunft insbesondere Zeitmietverträge, für deren Abschluß der Vermieter keinen spezifischen Grund hat und die dem Mieter nach § 564 c Abs. 1 BGB einen Verlängerungsanspruch geben, nicht mehr geben soll, muß entschieden werden, welches Schicksal derartige Verträge haben, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuregelung bestehen. Es ist zweckmäßig, auf solche Verträge weiterhin das bisherige Recht anzuwenden. Als Alternative käme es in Betracht, Zeitmietverträge mit Verlängerungsanspruch von Gesetzes wegen in Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit umzugestalten. Eine solche Lösung wäre jedoch relativ kompliziert und könnte nur schwer den Vorstellungen entsprechen, die sich die Vertragsparteien bei Abschluß des Vertrages gemacht haben.

Zu Absatz 7

Mit § 578 e Abs. 2 BGB-E soll für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf die zehnjährige Sperrfrist aus der Nummer 1 des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung übernommen werden. Da das Sozialklauselgesetz keine Übergangsregelung enthält, hat von Beginn an Unklarheit bestanden, wo die zeitliche Grenze für die Anwendung der verlängerten Frist zu ziehen ist. Der Bundesrat hat 1993 zum Vierten Mietrechtsänderungsgesetz den Vermittlungsausschuß mit dem Ziel angerufen, daß für die zeitliche Anwendung des Sozialklauselgesetzes darauf abge-

stellt werden sollte, ob der auf die Veräußerung gerichtete Vertrag seit dem 1.8.1990 geschlossen worden ist. Der Vermittlungsausschuß hat dieses Anliegen zwar seinerzeit nicht aufgegriffen. Es liegt jedoch nahe, jetzt eine entsprechende Übergangsregelung zu treffen. Die damalige Begründung für die Anrufung des Vermittlungsausschusses (BT-Drucks. 12/5224 S. 5 - Zu Artikel 5 a - neu -) hat unverändert Gültigkeit:

„Die verlängerte Frist kann nicht auf alle in der Vergangenheit erfolgten Umwandlungen und Veräußerungen angewendet werden. Eine solche unechte Rückwirkung über einen Zeitraum von zehn Jahren, in manchen Fällen auch darüber hinaus, wäre mit dem gebotenen Vertrauensschutz nicht zu vereinbaren. Ein geeigneter Stichtag ist der 1. August 1990. An diesem Tag ist das Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456) in Kraft getreten, mit dem erstmals eine Verlängerung der Kündigungsfrist für Gebiete mit besonders gefährdeter Wohnungsversorgung eingeführt wurde, und zwar für die Veräußerungsfälle ab 1. August 1990. Jedenfalls seit diesem Zeitpunkt konnte niemand darauf vertrauen, daß es auch angesichts zunehmender Wohnungsknappheit und angesichts sich verstärkender Verdrängungstendenzen bei der einmal festgelegten Dauer der Sperrfrist bleiben werde. Die öffentliche mietrechtspolitische Diskussion ist seither u.a. von Erörterungen über längere Sperrfristen bestimmt worden. Andererseits kommt ein weiteres Zurückverlegen des Stichtags nicht in Betracht, weil der Gesetzgeber 1990 entschieden hat, daß alle vor dem 1. August 1990 liegenden Veräußerungsfälle nicht unter die längere Sperrfrist fallen sollten; für die älteren Fälle ist damit ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand entstanden.“

Zu Absatz 8

Wenn mit dem neuen § 93 c ZPO eine kostenrechtliche Sanktion für Klagen eingeführt werden soll, die auf nicht ordnungsmäßige Erhöhungsverlangen gestützt werden, so muß geklärt werden, ob für die zeitliche Anwendbarkeit dieser Regelung auf das Erhöhungsverlangen oder auf die Klage abgestellt werden soll. Es bietet sich an, hier auf die Klage abzustellen, weil der Vermieter es bis zur Klageerhebung noch in der Hand hat zu entscheiden, ob ein nicht ordnungsmäßiges Erhöhungsverlangen zur Grundlage einer Klage gemacht werden soll. Der Zeitpunkt der Rechtshängigkeit bildet die geeignete Abgrenzung.

Zu § 4 (Umstellung auf Grundmiete mit Umlegung der Betriebskosten)

§ 559 BGB-E soll klarstellen, daß sich die Miete aus der Grundmiete und dem Betrag für die Betriebskosten zusammensetzt. Die tatsächliche Entwicklung geht schon seit langem dahin, daß die Vertragsparteien die Zahlung einer Grundmiete (Nettomiete) und die Umlegung der Betriebskosten nach Abrechnung vereinbaren. Mietspiegel gehen stets von der Nettomiete aus; Bruttomieten müssen deshalb für die Berücksichtigung in Mietspiegeln in einem verhältnismäßig aufwendigen Verfahren auf Nettomieten umgerechnet werden. Die Nettomiete ist darüber hinaus im Interesse des Umweltschutzes wünschenswert.

Für die neuen Länder war durch die Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV) die Möglichkeit geschaffen worden, Bruttomieten auf Nettomieten mit Betriebskostenumlage umzustellen.

In den alten Ländern bestehen noch zahlreiche Mietverträge, bei denen die Betriebskosten nicht abgerechnet werden. Diese Mietverträge gestatten in vielen Fällen nicht die Umlage anderer als der vereinbarten Nebenkosten. Bei letzteren handelt es sich meist nur um Wassergeld, Flurlicht und eventuell auch Treppenhausreinigung.

Insgesamt liegt es im Interesse von Mietern und Vermietern und entspricht auch dem öffentlichen Interesse, wenn bei einem möglichst hohen Anteil der Mietverträge sich die Miete aus Grundmiete und abzurechnenden Betriebskosten zusammensetzt. Um dies in einer möglichst großen Zahl von Fällen zu ermöglichen, soll der Vermieter ein entsprechendes Umstellungsrecht erhalten.

Als Muster für eine Regelung über die Umstellung von Brutto- auf Nettomieten wird die Betriebskosten-Umlageverordnung genommen. 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 nämlich nicht um den Neuabschluß eines Vertrags, sondern um den Eingriff in bestehende vertragliche Regelungen, der sich durch einseitige rechtsgestaltende Erklärung vollzieht.

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 wird so weit wie möglich auf die Regelungen der Betriebskosten-Umlageverordnung zurückgegriffen, die sich bei der Umstellung der Altverträge in den neuen Ländern bewährt hat.

Um Rechtssicherheit zu schaffen, soll die Regelung nur befristet gelten, wobei zu berücksichtigen ist, daß der Vermieter Zeit haben muß, die Höhe der Betriebskosten festzustellen und dann die Jahreswerte auszurechnen. Wegen dieses Übergangscharakters ist es sachgerecht, die Regelungen als § 4 in den neuen Artikel 229 EGBGB einzustellen.

Absatz 1 bestimmt den sachlichen und zeitlichen Anwendungsbereich. Betroffen sind nur Verträge, die bei Inkrafttreten der Neuregelung bereits bestehen. Die Umstellungsmöglichkeit soll nur für einen begrenzten Zeitraum gegeben werden. Es besteht kein Anlaß, etwa eine Dauerregelung des Inhalts zu schaffen, daß der Vermieter, wenn eine Bruttomiete vereinbart ist, die Miete auf eine Grundmiete mit Betriebskostenabrechnung umstellen könnte. Ein derartiges Recht würde die Rechtssicherheit gefährden. Das Umstellungsrecht kann nur als eine einmalige Maßnahme gerechtfertigt werden, nachdem - entsprechend älteren Traditionen - diese Altverträge noch nicht der heutigen verbreiteten Praxis angepaßt sind.

Das Umstellungsrecht soll nicht nur bei reinen Bruttomieten bestehen, sondern auch bei Teilinklusivmieten.

Hinsichtlich der Betriebskosten soll die Umstellung nur in der Weise möglich sein, daß über die Betriebskosten eine Abrechnung stattfindet. Eine Umstellung auf Grundmiete zuzüglich Betriebskostenpauschale wäre nicht sachgerecht und den Mietern nicht zuzumuten.

Ein Zeitraum von fünf Jahren erscheint für die Vermieter ausreichend, damit sie sich entscheiden können, ob sie von der Umstellungsmöglichkeit Gebrauch machen wollen und sie dann ohne besonderen Zeitdruck umsetzen können.

Absatz 2 beschreibt den Vorgang der Umstellung: Aus der Bruttomiete muß der Betriebskostenanteil herausgerechnet und für diesen Zweck zunächst ermittelt werden. Das soll in der Weise geschehen, daß für das zurückliegende Abrechnungsjahr die Betriebskosten festgestellt, dann nach dem zukünftigen Umlegungsmaßstab aufgeteilt und schließlich von der bisherigen Bruttomiete abgezogen werden. Der verbleibende Betrag bildet die künftige Grundmiete, und auf der Grundlage des ermittelten Betriebskostenanteils ist die künftige Betriebskostenvorauszahlung zu ermitteln.

Zum Umlegungsmaßstab wird in Absatz 3 Satz 1 das Prinzip der Vereinbarung herausgestellt. Soweit keine Vereinbarung zustande kommt, wird in Satz 2 zunächst auf die gesetzliche Dauerregelung in § 559 a Abs. 1 und 2 BGB-E verwiesen.

Für die einseitige Umstellung muß diese Regelung in Absatz 4 in einigen Punkten ergänzt und damit abgewandelt werden.

Nummer 1 entspricht inhaltlich dem § 3 BetrKostUV.

Nummer 2 entspricht in der Anlage dem § 4 BetrKostUV.

Nummer 3 entspricht dem § 5 BetrKostUV.

Nummer 4 entspricht dem § 7 BetrKostUV.

Nummer 5 entspricht dem § 8 BetrKostUV.

Zu Nummer 2 (Artikel 232 EGBGB-E)

Zu § 2

In Absatz 1 wird die bisherige Regelung unverändert übernommen.

Absatz 2 hat denselben Regelungsbereich wie der bisherige Absatz 2. Der Kündigungsgrund der Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung erschien den

Parteien des Einigungsvertrages weder zur Herstellung der Rechtseinheit noch aus wohnungswirtschaftlichen oder rechtspolitischen Gründen geboten. Auch für die Zukunft ergibt sich kein zwingendes Erfordernis, diesen Kündigungsgrund für die neuen Länder einzuführen. Die Fassung ist gegenüber der bisherigen Formulierung etwas weiter, damit der Abschluß von Zeitmietverträgen einbezogen wird.

Absatz 3 enthält eine besondere Kündigungsschutzregelung für rückübertragene Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Rückübertragung von Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht wie bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für den Mieter das Kündigungsrisiko. Diese Rückübertragung schafft häufig einen bislang nicht bestehenden Eigenbedarf. Aufgrund der besonderen Attraktivität dieses Wohnraums wird der Alteigentümer ihn regelmäßig für sich oder die zu seinem Haushalt gehörenden Personen nutzen wollen. Die Mieter konnten aber bei Mietbeginn in der Regel auf eine langfristige Wohndauer vertrauen. Wohnraumkündigungen in der ehemaligen DDR erfolgten praktisch nicht. Diese Situation ist vergleichbar mit der desjenigen Mieters, der in einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Mietwohnung wohnt. Auch hier ist der Bestandsschutz des Mietverhältnisses besonders gefährdet, weil der Erwerb solcher umgewandelten Wohnungen regelmäßig zur Befriedigung eigenen Wohnbedarfs erfolgt. Im Gegensatz zu den Rückübertragungsfällen besteht in den Umwandlungsfällen jedoch nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB bzw. § 578 e BGB-E eine Kündigungssperrfrist für den Erwerber. Wegen der Vergleichbarkeit beider Lebenssachverhalte ist auch für die Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern nach erfolgter Rückübertragung an den Alteigentümer eine Kündigungssperrfrist sachgerecht. Angesichts der langfristigen Kündigungsschutzfristen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes für Erholungsgrundstücke erscheint für diesen besonderen Kündigungsschutz eine Dauer bis zum Jahr 2005 nicht unangemessen. In diesem Zeitraum soll eine Kündigung nur unter eingeschränkten Voraussetzungen, insbesondere bei besonderem Wohn- oder Instandsetzungsbedarf des Vermieters zugelassen werden, um dem besonders gefährdeten Bestandsinteresse der Mieter Rechnung zu tragen.

Zu Artikel 3 (Änderung des AGB-Gesetzes)

- I. Für den Bereich der Schönheitsreparaturen hat sich die Vertragspraxis weit von der Regelung des § 536 BGB entfernt, nach der der Vermieter den Erhaltungsaufwand für die Mietsache zu tragen hat. Schönheitsreparaturen werden in aller Regel auf die Mieter überwältzt. Die Vermieter werden in den Mietverträgen von der Verpflichtung befreit, Schönheitsreparaturen auszuführen und zugleich wird den Mietern eine solche Pflicht auferlegt, meist nach einem Fristenplan. Häufig wird dem Mieter für den Fall, daß bei Beendigung des Mietverhältnisses der im Fristenplan für die Durchführung der nächsten Schönheitsreparatur vorgesehene Zeitraum noch nicht abgelaufen ist, eine Zahlungspflicht zur anteiligen Abgeltung der Kosten späterer Arbeiten auferlegt. Verbreitet sind auch Klauseln, die die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Ausführung von Schönheitsreparaturen unabhängig davon verpflichten, ob sie bei fortdauerndem Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt erforderlich wären.

Zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die Mieter verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen zu übernehmen, existiert eine umfangreiche höchstrichterliche Rechtsprechung. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind zum Teil für unwirksam erklärt worden. Insbesondere Regelungen, nach denen die Mieter sowohl die Anfangs- als auch die Endrenovierung übernehmen sollen, sind nicht akzeptiert worden. Auch mehrere Rechtsentscheide allein zu dieser Einzelfrage haben noch keine abschließende Klärung gebracht; die Ergebnisse werden vielfach als nicht befriedigend angesehen.

Die praktische Handhabung der gegenwärtigen Klauselpraxis ist ausgesprochen streitträchtig. Insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses ergeben sich Schwierigkeiten bei der tatsächlichen Feststellung und Bewertung der Voraussetzung für Ansprüche der Vermieter. Solche Streitigkeiten sind für die Gerichte sehr belastend. Stimmen aus der gerichtlichen Praxis haben deshalb mit großem Nachdruck eine gesetzliche Regelung der Schönheitsreparaturen gefordert, die das Streitpotential mindert und sich für die Gerichte entlastend auswirkt.

- II. Der Vorschlag des Entwurfs geht davon aus, daß § 536 insoweit, als er dem Vermieter die Verpflichtung zuweist, die Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten aus-

führen zu lassen, in der Regel nicht mehr den Vorstellungen der Beteiligten entspricht. Der Entwurf will allerdings nicht so weit gehen, im Gesetz selbst festzulegen, daß die Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht zu den Pflichten des Vermieters gehört. Dies mag weiterhin in den Verträgen bestimmt werden, auch durch Allgemeine Geschäftsbedingungen, wie es schon jetzt weithin üblich ist. Aus der Tatsache, daß der Vermieter im Mietvertrag von der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen entlastet wird, haben sich in der Vergangenheit tatsächlich keine Probleme ergeben. Probleme entstehen erst dadurch, daß den Mietern im Mietvertrag eine derartige Verpflichtung auferlegt wird, und vor allem daraus, in welchem Umfang die Mieter insoweit verpflichtet werden.

Der Entwurf will dadurch zu einem angemessenen Interessenausgleich beitragen, daß zur Abwehr unangemessener Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen bestimmte Klauseln für unwirksam erklärt werden. Es ist dagegen nicht erforderlich, Regelungen bestimmten Inhalts durch ein Verbot im BGB ganz auszuschließen. Eine Regelung im Rahmen des AGB-Gesetzes reicht aus. Es bleibt dann noch ein bestimmter Rahmen für echte Individualvereinbarungen übrig.

Der Vorschlag will mit Klauselverboten die Akzente anders setzen, als es bisher der BGH tut. Der BGH steht einer Verpflichtung der Mieter zur Anfangsrenovierung ablehnend gegenüber (NJW 1987, 2575; 1988, 2790; 1993, 532), hat aber eine Verpflichtung zur Endrenovierung und Zahlungspflichten zur Abgeltung noch nicht fälliger Renovierungsarbeiten geradezu gefördert (NJW 1985, 480; 1998, 3114). Entsprechend der Interessenlage will der Vorschlag dagegen eine Pflicht zur Anfangsrenovierung billigen, aber Renovierungs- und Zahlungspflichten am Ende der Mietzeit jedenfalls zurückdrängen.

Die Bestimmung des Buchstaben a hat die weitverbreiteten Fristenpläne zum Gegenstand. Für unwirksam sollen solche Fristen erklärt werden, die so kurz sind, daß sie über die praktischen Bedürfnisse hinausgehen. Das wäre etwa für zweijährige Fristen zur Renovierung von Küche, Bad und Toilette der Fall, weil auch anspruchsvolle und auf einen guten Erhaltungszustand bedachte Mieter und Eigentümer solche Schönheitsreparaturen nicht in derartig kurzen Abständen vorzunehmen pflegen.

Darüber hinaus enthält der Buchstabe a eine Definition der Schönheitsreparaturen: Es soll allein um Malerarbeiten (einschließlich Tapezierarbeiten) gehen. Das Erneuern und das Reinigen von Teppichböden soll nicht dazugehören, ebenso nicht das Versiegeln von Parkett und anderen Holzfußböden, weil diese Arbeiten stärker die Substanz betreffen und weil sie nur in größeren Zeitabständen anfallen. Verdeutlicht wird auch, daß unter die Schönheitsreparaturen nur solche Arbeiten fallen, die Spuren des vertragsmäßigen Gebrauchs beseitigen sollen. Arbeiten zum Ausgleich von Substanzschäden obliegen entweder dem Vermieter oder als Schadensersatz wegen positiver Vertragsverletzung dem Mieter.

Der Buchstabe b soll Klauseln ausschließen, die für den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen unabhängig vom Zustand der Wohnräume verlangen. Solche Verpflichtungen beziehen sich in Wahrheit nicht auf die eigene Mietzeit des Mieters, sondern auf die des Nachfolgers. Dem bisherigen Mieter müssen sie deshalb unangemessen erscheinen, was wiederum das Streitpotential am Ende des Mietverhältnisses wesentlich erhöht, zum Schaden beider Vertragsseiten und mit einer Tendenz zu zusätzlicher Belastung der Gerichte. Solche Klauseln sollen deshalb als Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht wirksam vereinbart werden können. Andererseits wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Renovierung verpflichtet sein können, soweit Arbeiten aufgrund eines angemessenen Pflichtenplans oder wegen des tatsächlichen Zustandes der Räume erforderlich sind.

Mit dem Buchstaben c sollen Klauseln ausgeschlossen werden, die für den Fall, daß bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht wieder erforderlich sind, die Mieter zu anteiligen Abgeltungszahlungen verpflichten. Solche Abgeltungszahlungen sind für die Mieter beim Auszug wenig einsichtig und besonders lästig, weil die Mieter den Eindruck haben müssen, für etwas zahlen zu sollen, das ihnen nicht zugute kommt, sondern den Nachmietern oder dem Vermieter. Die Abgeltungszahlungen sind deshalb von vornherein sehr streitträchtig. Das Streitpotential kann zum Nutzen der Beteiligten und der Gerichte vermindert werden, wenn Abgeltungszahlungen nicht wirksam vereinbart werden können.

Durch den Buchstaben d soll in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtsprechung den Fachhandwerkerklauseln die Wirksamkeit versagt werden.

Zu Artikel 4 (Änderung der Zivilprozeßordnung)

Zu Nummern 1 bis 3, 6 bis 12

Es handelt sich um Anpassungen an die geänderte Paragraphenfolge und die geänderte Begrifflichkeit im Mietrecht.

Zu Nummer 4 (§ 93 c ZPO-E)

I. Durch die Vorschrift soll ein Vermieter, der trotz eines zunächst unwirksamen Mieterhöhungsverlangens einen Prozeß anstrengt, in geeigneter Weise mit einer Sanktion belegt werden. Als mögliches Steuerungsmittel erschienen hier die Kosten des Rechtsstreits. Der Vermieter soll also, wenn er ein nicht den gesetzlichen Anforderungen (§ 560 a des Entwurfs) entsprechendes Mieterhöhungsverlangen abgibt und dieses erst im Prozeß nachbessert, auch wenn er letztlich voll obsiegt, grundsätzlich einen Teil der Kosten des Rechtsstreits tragen.

Bei einer solchen Regelung ist vor allem zu erwarten, 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.

II. Mit dem Entwurf wird ein Modell gewählt, das es dem Gericht erlaubt, die Kosten nach billigem Ermessen zu verteilen. Dadurch kann das Gericht auf das Prozeßverhalten der Parteien unter Gerechtigkeitserwägungen 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 unwirksames Mieterhöhungsverlangen aufzuerlegen. Dem Richter bleibt also ein Spielraum für Gerechtigkeitsüberlegungen; er kann die Bedeutung des unwirksamen

Mieterhöhungsverlangens für den konkreten Rechtsstreit einstufen und die Kosten dann entsprechend quoteln.

Die Vorschrift lehnt sich sprachlich an § 93 b ZPO an.

- III. Unberührt bleiben durch die Regelung die §§ 93 und 269 Abs. 3 ZPO, die als schärfere Vorschriften zwingend die Kostenlast für den Vermieter zur Folge haben. § 91 a ZPO wurde in die Vorschriften aufgenommen, von denen abgewichen werden soll, denn auf diese Weise kann der Richter nach Erledigung der Hauptsache nicht nur nach Sach- und Streitstand entscheiden. Es wird klargestellt, daß auch die Folgen eines nachträglich berichtigten Mieterhöhungsverlangens berücksichtigt werden sollen. Es ist nicht zu befürchten, daß den Gerichten durch die Ermessensvorschrift ein übermäßiger Begründungsaufwand abverlangt wird. Die Hauptsacheentscheidung ist - im Gegensatz beispielsweise zu Beschlüssen nach § 91 a ZPO - bereits begründet. Es geht nur 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 allenfalls in wenigen Sätzen darzustellen sein.

Zu Artikel 5 (Änderung des § 5 WiStG)

- I. Vermieter, die eine unangemessen hohe Miete verlangen, wurden schon seit längerer Zeit mit Sanktionen belegt. Die Ausgestaltung der Vorschrift im einzelnen wurde jedoch immer wieder verändert.
1. Im WiStG 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 - § 2 a WiStG mit einer speziellen Vorschrift für das Vermieten und Vermitteln von Wohnraum ausgestattet. Diese Vorschrift wurde durch das Mietrechtsverbesserungsgesetz vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) als § 2 b 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".
 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 (Fertigstellung ab 1. Januar 1991) auf die "Deckung der laufenden Aufwendungen" berufen kann (von einer Besitzstandsklausel abgesehen). Die Regelung hat das Gesetz erheblich kompliziert.
- II. Durch die letztgenannten Änderungen wurde die Anwendung des Gesetzes erheblich erschwert, weil die Bußgeldbehörde dem Vermieter nachweisen muß, daß seine Aufwendungen nicht zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich sind. Dafür fehlt der Bußgeldbehörde in der Regel die Kenntnis der erforderlichen Tatsachen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll die kostendeckende Miete für frei finanzierten Wohnraum in Anlehnung an die Bestimmungen des § 8 Abs. 1 und der §§ 8 a, 8 b WoBindG ermittelt werden (vgl. BT-Drs. 9/2079). Rechtsprechung und Lehre haben daraus geschlossen, daß die laufenden Aufwendungen nach den §§ 18 bis 29 der II. BV zu errechnen sind (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetz, 6. Aufl., D 43 b, OLG Stuttgart, RES Band VII., § 5 WiStG, Nr. 14). Dies hat bei der Anwendung der Vorschrift zur Folge, daß eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für Wohnraum im frei finanzierten Wohnungsbau erstellt werden muß.
- III. Die Beibehaltung der Vorschrift erscheint zwingend, weil immer wieder Mieten in unangemessener Höhe vereinbart werden. Angesichts der Bedeutung, die die Wohnung hat, und mit Rücksichtnahme auf den hohen Anteil am Einkommen, den Mieter für ihre Wohnung aufwenden müssen, ist es weiterhin sachgerecht, wenn mit dieser Bußgeldvorschrift unterhalb des strafbaren Mietwuchers eine Hürde gegen überhöhte Mietforderungen aufrechterhalten wird.

Die Grenze von 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete, die als Richtwert von der Rechtsprechung entwickelt worden ist, ist auch für die Zukunft sachgerecht. Diese Obergrenze erlaubt es, wie die Praxis der allermeisten Vermieter zeigt, Woh-

nungen rentierlich zu vermieten.

Die darin bestehende Lockerung der Vorschrift, daß eine Miete, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist, nicht den Bußgeldtatbestand erfüllt, hat der Regelung weitgehend ihre Wirkung genommen. Diese Einschränkung ermöglicht Einlassungen, die in der Praxis nicht widerlegbar sind. Das Merkmal der erforderlichen Aufwendungen ist so schwierig zu handhaben, daß es für unredliche Vermieter leicht manipulierbar ist.

Der Entwurf will deshalb dieses einschränkende Merkmal beseitigen. Die Vorschrift wird damit für die Vermieter wie für die zuständigen Behörden weit besser handhabbar sein als bisher.

Zu Artikel 6 (Änderung weiterer Gesetze)

Zu Absatz 1 bis 10 und Absatz 11 Nr. 2 bis Absatz 38

Es handelt sich um Anpassungen an die geänderte Paragraphenfolge und die neue Begrifflichkeit des Mietrechts sowie Änderungen als Folge der Aufhebung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

Eine nähere Begründung ist insoweit nur zu Absatz 23 Nr. 4 (§ 35 SchuldRAnpG) erforderlich. Die Vorschrift wird nicht mehr benötigt. Mit dem Inkrafttreten des Schuldrechtsanpassungsgesetzes sind die Überlassungsverträge zu Wohnzwecken in Wohnraummietverträge übergeleitet worden. Damit hat der Vermieter einen Anspruch auf Mietzahlung erlangt. Die Fälligkeitsvoraussetzung des Absatzes 1 Satz 2 ist mittlerweile in allen Fällen eingetreten, so daß Absatz 1 seinen Zweck erfüllt hat. Die in Absatz 2 enthaltenen bzw. in Bezug genommenen Sondervorschriften für die Mieterhöhung haben durch Fristablauf ihre Geltung verloren, so daß für Mieterhöhungen die allgemeinen Vorschriften gelten.

Zu Absatz 11 Nr. 1

Für das Saarland sind Mieterhöhungen für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen, für die der Vermieter keine höhere Miete als die Kostenmiete verlangen darf, nach geltendem Recht in § 6 MHG geregelt. Da dieser Standort mit der Aufhebung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht mehr zur Verfügung stehen wird, muß die Regelung in ein anderes Gesetz eingestellt werden. Hierfür bietet sich das Wohnungsbaugesetz für das Saarland an.

Zu Artikel 7 (Aufhebung von Vorschriften)

Zu Nummer 1 (MHG)

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe soll hinsichtlich der §§ 1 bis 10 a im wesentlichen in das BGB übergeleitet werden. § 6 wird in das Wohnungsbaugesetz für das Saarland überführt (Artikel 6 Abs. 12 Nr. 1). § 7 hat seine Bedeutung praktisch verloren.

Die zeitlich befristeten Vorschriften der §§ 11 bis 17 sind ausgelaufen.

Zu Nummer 2 (Gesetz über eine Sozialklausel)

Das Sozialklauselgesetz wird durch die Regelung in § 578 e BGB-E abgelöst und ist deshalb entbehrlich.

Zu Nummer 3 (4. MietRÄndG)

Die Übergangsregelungen in Artikel 6 des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes sind durch Zeitablauf erledigt.

Zu Nummer 4 (Artikel 2 MÜG)

Auch die Übergangsvorschrift aus dem Mietenüberleitungsgesetz ist durch Zeitablauf erledigt.

Zu Nummer 5 (Artikel 4 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen)

Die Bestimmung ist durch die umfassende Übergangsregelung in Artikel 229 § 2 Abs. 1 EGBGB-E überholt.

Zu Nummer 6

Die neue Übergangsvorschrift in § 229 § 3 Abs. 7 EGBGB-E deckt den Anwendungsbereich der Übergangsregelung des Rechtsstellungsverbesserungsgesetzes mit ab. Die damalige Übergangsregelung kann deshalb jetzt beseitigt werden.

Zu Artikel 8 (Inkrafttreten)

Es ist zwar wünschenswert, daß die Neuregelung so bald wie möglich in Kraft tritt. Ein Inkrafttreten vor dem 1.1.2001 kommt aber nicht in Betracht, weil die Praxis eine hinreichende Zeit benötigt, um sich auf die Neuregelung einzustellen und weil es zweckmäßig ist, einen Zeitpunkt zu wählen, der zu den üblichen Abrechnungszeiträumen für Betriebskosten paßt.