

10.10.00**Empfehlungen
der Ausschüsse**R - FJ - FS - In - K - Wozu Punkt der 755. Sitzung des Bundesrates am 20. Oktober 2000

Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

A.

Der federführende Rechtsausschuss,
der Ausschuss für Innere Angelegenheiten,
der Ausschuss für Kulturfragen
und der Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung
empfehlen dem Bundesrat,
zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zur Eingangsformel

In der Eingangsformel sind nach dem Wort "hat" die Wörter "mit Zustimmung des Bundesrates" einzufügen.

Begründung:

Die Einrichtung von Landesbehörden regelt ein Gesetz nicht nur, wenn es neue Landesbehörden schafft, sondern auch, wenn es den näheren Aufgabenkreis einer Behörde festlegt. In diesen Fällen wird in die Verwaltungshoheit der Länder eingegriffen. Wie Kompetenzvorschriften allgemein ist auch Artikel 84 Abs. 1 GG nach der Zielrichtung der verfassungsrechtlichen Kompetenzverteilung strikt auszulegen (vgl. BVerfGE 75, 108/150).

Ausgeliefert am**10. OKT. 2000****R
In
Wo**

(noch Ziffer 1)

Der Gesetzentwurf weitet die Aufgaben der Gemeinden erheblich aus: Mietdatenbanken können nach § 558e BGB-E nur entweder von Gemeinden zusammen mit Interessenverbänden der Vermieter und der Mieter geführt werden oder müssen, soweit sich Gemeinden an der Führung nicht beteiligen, von den Kommunen anerkannt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auf dieser Rechtsgrundlage praktische Erfahrungen gesammelt werden, auf deren Grundlage zukünftig weitreichendere Rechtsfolgen vorgesehen werden sollen (Begründung zu § 558e BGB-E a. E.). Damit wird den Kommunen ein neuer Aufgabenbereich zugewiesen.

Im Bereich der Mietspiegel werden die Aufgaben der Gemeinden qualitativ nachhaltig erweitert: Der Entwurf fasst nicht nur die geltenden Bestimmungen über Mietspiegel (§ 2 Abs. 2 Satz 2 MHG) in § 558c BGB-E zusammen. Er regelt daneben in § 558d BGB-E die zusätzlichen besonderen Voraussetzungen und Rechtsfolgen des neu geschaffenen qualifizierten Mietspiegels, den die Gemeinde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellen muss. Dies bedeutet, dass eine repräsentative Zufallsstichprobe möglichst durch eine Primärerhebung aus der Grundgesamtheit gezogen werden muss. Weiterhin muss die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden dokumentiert werden und damit nachvollziehbar und überprüfbar sein (Begründung zu § 558d BGB-E, S. 143). Die Kommune muss den so erstellten Mietspiegel weiterhin anerkennen (Absatz 1). Der qualifizierte Mietspiegel muss zweijährlich durch eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland der Marktentwicklung angepasst werden (Absatz 2 Satz 1). Nach vier Jahren ist er neu zu erstellen (Absatz 2 Satz 3). Auf diesem Weg soll eine erhöhte Gewähr der Richtigkeit und Aktualität der Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht werden. Nur deshalb könnten an ihn weitgehende Rechtsfolgen (Absatz 3) geknüpft werden (Begründung zu § 558 d BGB-E, S. 143).

Die Festlegung des Aufgabenkreises einer Behörde ist qualitativ zu sehen; rein quantitative Vermehrungen bereits bestehender Aufgaben greifen nicht in den den Ländern vorbehaltenen Bereich ein (vgl. BVerfGE 75, 108 <150 f.>). Von einer rein quantitativen Vermehrung kann vorliegend - wie dargelegt - nicht die Rede sein. Der Aufgabenkreis der Kommunen wird substantiell vergrößert.

Daneben regelt § 558d BGB-E das Verwaltungsverfahren im Sinne von Artikel 84 Abs. 1 GG. Vorschriften über das Verwaltungsverfahren sind gesetzliche Bestimmungen, welche die Tätigkeit der Verwaltungsbehörden im Blick auf die Art und Weise der Ausführung des Gesetzes einschließlich ihrer Handlungsformen, die Form der behördlichen Willensbildung, die Art der Prüfung und Vorbereitung der Entscheidung, deren Zustandekommen und Durchsetzung sowie verwaltungsinterne Mitwirkungs- und Kontrollvorgänge in ihrem Ablauf regeln. Ein verfahrensmäßiges Verhalten der Verwaltung wird festgelegt, wenn eine Norm nicht nur einen materiell-rechtlichen Anspruch gewährt und damit ein Handeln der Behörde erzwingt, sondern wenn das Ver-

(noch Ziffer 1)

fahren hierfür - auch indirekt mit festgelegt wird (vgl. BVerfGE 75, 108 <152>). Ausreichend ist also auch eine indirekte Verfahrensfestlegung, die beim qualifizierten Mietspiegel in mehrfacher Weise erfolgt.

R 2. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 536c Abs. 2 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist in § 536c Abs. 2 Satz 1 nach dem Wort "Anzeige" das Wort "schuldhaft" einzufügen.

Begründung:

Es soll klargestellt werden, dass nur die schuldhafte Unterlassung der Anzeige eine Schadensersatzpflicht des Mieters begründet. Dies wird der juristisch nicht vorgebildete Rechtsanwender nicht aus Absatz 1 Satz 1, der Pflicht zur unverzüglichen Anzeige, entnehmen können. Die Aufnahme des allgemeiner Meinung entsprechenden Verschuldenserfordernisses in den Gesetzestext selbst kann die Auslegung vergleichbarer Vorschriften nicht beeinflussen, zumal in der Begründung des Gesetzentwurfs ausgeführt ist, dass eine Rechtsänderung gerade nicht beabsichtigt ist.

R 3. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 536d BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 536d wie folgt zu fassen:

"§ 536d

Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

Eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, ist nichtig, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. § 139 ist nicht anzuwenden."

Begründung:

§ 536d BGB-E ordnet eine bisher im Mietrecht nicht vorgesehene Rechtsfolge an: Während nach § 540 BGB eine Vereinbarung, durch welche die Ver-

(noch Ziffer 3)

pflichtung des Vermieters zur Vertretung von Mängeln der vermieteten Sache erlassen oder beschränkt wird, dann nichtig ist, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschweigt, soll sich dieser künftig auf eine derartige Vereinbarung nicht mehr berufen können. In der Literatur werden zur Anwendbarkeit des § 139 BGB im geltenden Recht verschiedene Auffassungen vertreten. Der Entwurf bezweckt insoweit eine Klarstellung, die aber systemkonform dadurch erreicht werden kann, dass die Anwendbarkeit des § 139 BGB ausgeschlossen wird.

R 4. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 537 Abs. 2 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 537 BGB-E dem Absatz 2 folgende Formulierung angefügt werden kann:

"es sei denn, der Mieter hat ohne weitere Entrichtung der Miete den Gebrauch aufgegeben und der Vermieter hat die Gebrauchsüberlassung an einen Dritten angezeigt. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend."

Begründung:

In den Fällen, in denen der Mieter den Gebrauch der Räume aufgibt ohne weiter Miete zu entrichten und der Vermieter, um Leerstand zu vermeiden, die Räume zu einem niedrigeren Mietzins weiter vermietet, kann auf Grund der Fassung des § 537 Abs. 2 BGB-E die Auffassung vertreten werden, dass der Vermieter den Anspruch auf Zahlung der Miete gegen den Mieter verliert oder aber von diesem nicht den Ausgleich der Mietdifferenz zu einer niedrigeren Anschlussmiete verlangen kann. Die Frage, inwieweit § 552 Satz 3 BGB, dem § 537 Abs. 2 BGB-E nachgebildet ist, eine Einschränkung durch den Grundsatz von Treu und Glauben erfährt, ist in Literatur und Rechtsprechung umstritten. Zwar korrigiert der BGH (vgl. Urteil vom 31. März 1993 - XII ZR 198/91 -; und Urteil vom 22. Dezember 1999 - XII ZR 339/97) in Fällen grober Vertragsverletzung des Mieters die sich aus § 552 Satz 3 BGB ergebende, insoweit grob unbillige Rechtsfolge dahin gehend, dass sich der Mieter dann auf diese Vorschrift nicht berufen kann. Wegen der bislang nur möglichen Einschränkung des Anwendungsbereichs über den allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben wird ein Anspruch auf Zahlung der Miete abzüglich der nach § 552 Satz 2 BGB anrechenbaren Einnahmen aus der Weitervermietung verneint, wenn der Mieter von der Wirksamkeit einer Kündigung oder einer Vertragsaufhebung ausgehen konnte; eine grobe Vertragsverletzung ist dann nicht begründbar. Andererseits ist der Vermieter gerade nicht verpflichtet, die Räume zur Schadensminderung weiter zu vermieten. Sein Anspruch auf

(noch Ziffer 4)

Zahlung der vertraglich geschuldeten Miete wird wegen der weiter bestehenden Möglichkeit einer Gebrauchsüberlassung nicht beschränkt, unabhängig, ob eine grobe Vertragsverletzung des Mieters vorliegt.

Eine gesetzliche Regelung, die solche Ergebnisse vermeidet, ist geboten, weil es im Interesse beider Parteien liegt - eine endgültige Klärung, ob der Mietvertrag beendet wurde oder nicht, wird erst durch Abschluss eines gerichtlichen Verfahrens herbeigeführt werden können -, durch Weitervermietung den Schaden zu begrenzen. Zum Schutz des Mieters ist jedoch eine Ankündigung des Vermieters, er werde weiter vermieten und unter Umständen die Differenz verlangen (vgl. Eckert, EWiR 1993, 517) erforderlich.

R 5. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 539 Abs. 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 539 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

"(1) Der Mieter kann vom Vermieter Aufwendungen auf die Sache, die der Vermieter ihm nicht gemäß § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen."

Begründung:

Der Antrag dient der sprachlichen Verbesserung.

R 6. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 545 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 545 zu streichen.

Begründung:

§ 545 BGB-E übernimmt die Regelung des § 568 BGB über die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses. Diese Vorschrift sollte jedoch gestrichen werden. Sie ist rechtspolitisch umstritten, erweist sich für geschäftsungewandte Parteien in der Praxis häufig als Falle und führt insofern zu überflüssigen Prozessen, als nach fristloser Kündigung eines Mietverhältnisses Streit darüber entstehen kann, ob die Kündigungserklärung schon den Widerspruch gemäß § 568 BGB enthält. Ein großer Teil der Vermieter schließt die Geltung des § 568 BGB ohnehin bereits im Mietvertrag formularmäßig aus, ohne dass die Rechtsprechung daran Anstoß genommen und die Rechtssicherheit als gefährdet angesehen hätte. Überdies stehen z. B. über § 557 BGB oder über die Annahme eines neuen Vertragsverhältnisses durch schlüssiges Verhalten ausreichende Instrumente zu fallgerechten Lösungen zur Verfügung.

R 7. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 549 Abs. 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist in § 549 Abs. 2 die Angabe "§§ 568," durch die Angabe "§ 568 Abs. 2, §§" zu ersetzen.

Begründung:

§ 549 Abs. 2 BGB-E übernimmt die Ausnahmeregelung des § 564a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach bei bestimmten Mietverhältnissen über Wohnraum die Kündigung nicht schriftlich zu erfolgen hat. Aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit sollte aber das Schriftformerfordernis der Kündigung einheitlich für alle Mietverhältnisse über Wohnraum gelten. Dies entspricht auch einem Anliegen der Praxis.

K 8. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 549 Abs. 3 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist in § 549 Abs. 3 nach den Wörtern "gelten die" die Angabe "§ 551 Abs. 3," einzufügen.

bei
Annahme
entfällt
Ziffer 12

Begründung:

Für Studenten- und Jugendwohnheime sollte die bislang bestehende Ausnahme von der Verzinsungspflicht beibehalten werden. Im Hinblick auf oft kurze Mietzeiten und geringe Mieten würde eine Verzinsungspflicht zu einem nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand und damit zu Kostensteigerungen bei den Vermietern führen. Die Begründung geht selbst davon aus, dass im Zusammenhang mit der Verzinsung praktische Probleme auftreten können. Andere Formen der Sicherheit wie die Stellung eines tauglichen Bürgen oder die Verpfändung oder Abtretung einer Sparbuchforderung sind kaum einfacher zu handhaben.

R 9. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 Abs. 2 Satz 3 und 4 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 sind in § 551 Abs. 2 die Sätze 3 und 4 zu streichen.

bei
Annahme
entfällt
Ziffer 10

Begründung:

Es ist sachwidrig, dem Mieter einseitig die Möglichkeit zu eröffnen, eine Kautions durch Bürgschaft eines Kreditinstituts oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft zu erbringen. Damit würde der Vermieter im Streitfall gezwungen, nicht nur den Mieter, sondern im Hinblick auf drohende Verjährung auch den Bürgen zu verklagen. Denkbar erscheint allenfalls, eine Bürgschaft zuzulassen, wenn die Vertragsparteien dies vereinbart haben.

- Wo 10. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 Abs. 2 Satz 3 BGB)
- entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 9
- In Artikel 1 Nr. 3 ist § 551 Abs. 2 Satz 3 wie folgt zu fassen:
- "Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die Sicherheit auch durch Stellung eines Kreditinstituts oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft als Bürgen erbringt."

Begründung:

Nach dem geltenden § 550b BGB obliegt es den Vertragsparteien zu vereinbaren, ob eine Sicherheit als Barkaution oder in anderer Weise wie z. B. als Bürgschaft zu erbringen ist. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung erweitert die Rechte der Mieter dahin gehend, dass dem Mieter stets ein Wahlrecht zusteht, ob er die Sicherheit als Barkaution oder in Form einer Bürgschaft erbringt. Ein solches einseitiges Wahlrecht stellt eine Abweichung des geltenden Rechts zu Lasten der Vermieter dar und ist deshalb abzulehnen, zumal die Inanspruchnahme eines Bürgen sich wesentlich schwieriger gestalten kann als die Verwertung einer Barkaution.

- R 11. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB)
- In Artikel 1 Nr. 3 sind in § 551 Abs. 3 die Sätze 3 und 4 wie folgt zu fassen:
- "In jedem Fall muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Sicherheit."

Begründung:

Sprachliche Verbesserung.

- R 12. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 Abs. 3a - neu -BGB)
- Wo
- entfällt bei
Annahme
von Ziffer
8
- In Artikel 1 Nr. 3 ist in § 551 nach Absatz 3 folgender Absatz 3a einzufügen:
- "(3a) Ist Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim vermietet, braucht für eine als Sicherheit überlassene Geldsumme eine Verzinsung nicht vereinbart zu werden. Erträge stehen nicht dem Mieter zu."

(noch Ziffer 12)

Begründung:

Die Pflicht zur Verzinsung der Mietsicherheit bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim würde für den Träger zu einem hohen Verwaltungs- und Abrechnungsaufwand führen. Dies wäre im Hinblick darauf unverhältnismäßig, dass dem Mieter wegen der regelmäßig kurzen Mietzeit - zum Teil nur wenige Monate oder Semester -, der verhältnismäßig niedrigen Mieten und der im Regelfall niedrigen Mietkaution Zinserträge nur in geringer Höhe zustehen.

R 13. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 BGB)

Wo

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 551 BGB-E ergänzend eine Regelung eingeführt werden kann, die die Verpflichtung des Vermieters enthält, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Sicherheit binnen einer gesetzlich festzulegenden Höchstfrist an den Mieter zurückzuzahlen.

Begründung:

Die Pflicht zur Rückzahlung der Mietsicherheit bei Beendigung des Mietverhältnisses ergibt sich aus dem Sinn und Zweck der Sicherheit. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mieter mit Leistung der Sicherheit einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr erwirbt (vgl. BGHZ 84, 345). Eine Normierung der Rückzahlungsverpflichtung fehlt bislang. Hieraus ergibt sich die offene Frage des Fälligkeitszeitpunktes des Rückzahlungsanspruches. Nach h.M. wird der Rückzahlungsanspruch fällig, wenn der Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kaution zurückgreifen muss; dann entfällt die aufschiebende Bedingung. Für diese Prüfung muss dem Vermieter nach einer Rechtsentscheidung des BGH vom 1. Juli 1987 (vgl. BGHZ 101, 244 ff.) eine angemessene Frist eingeräumt werden, deren Dauer von den Umständen des Einzelfalles abhängt und unter Umständen auch mehr als sechs Monate betragen kann.

Als Folge dieser Rechtsprechung ist für den Mieter nicht bestimmbar, wann sein Rückzahlungsanspruch fällig wird, so dass er keine Dispositionen über dieses Geld treffen kann, obwohl er in der Regel für ein neues Mietobjekt bereits eine weitere Kaution leisten musste. Außerdem werden Prozesse um die Rückzahlung der Kaution geführt, allein weil die Parteien um den Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruches streiten.

Eine klare Regelung hierzu würde der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit dienen und zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreitigkeiten beitragen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551a - neu - BGB),

Artikel 2a - neu - (§ 11 Nr. 11a AGBG - neu -)

R 14. a) In Artikel 1 Nr. 3 ist nach § 551 folgender § 551a einzufügen:

Wo

"§ 551a

Schönheitsreparaturen

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter abweichend von § 535 Abs. 1 Satz 2 verpflichtet ist, Maler- und Tapezierarbeiten innerhalb des Wohnraums zur Beseitigung von Veränderungen auszuführen, wie sie durch vertragsmäßigen Gebrauch entstehen (Schönheitsreparaturen). Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren auf der Innenseite.

(2) Schönheitsreparaturen sind in dem vereinbarten oder nach der Verkehrsauffassung üblichen Zeitraum und Umfang unter Berücksichtigung des Zustandes der jeweiligen Teile des Wohnraums fachgerecht durchzuführen.

(3) Hat der Mieter seine Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 bis zur Rückgabe des Wohnraums oder bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht erfüllt, hat er dem Vermieter die erforderlichen Kosten für die Ausführung der Schönheitsreparaturen zu ersetzen.

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

R 15. b) Nach Artikel 2 ist folgender Artikel 2a einzufügen:

Wo

'Artikel 2a

Änderung des AGB-Gesetzes

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

(noch Ziffer 14 und 15)

"11a. (Schönheitsreparaturen)

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

- a) Schönheitsreparaturen in kürzeren Abständen auszuführen, als es für die jeweiligen Arbeiten bei gewöhnlichem vertragsmäßigen Gebrauch erforderlich ist,
- 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,]
- d) Schönheitsreparaturen nur durch Fachhandwerker ausführen zu lassen;" '

Begründung:

Zu a):

Es ist nicht gerechtfertigt, wenn der Entwurf davon absehen will, eine Regelung zu den Schönheitsreparaturen zu schaffen. Wegen der großen Bedeutung der Schönheitsreparaturen für die Vertragsparteien und für gerichtliche Auseinandersetzungen sieht die Praxis es als geboten an, im Zuge einer Modernisierung des Mietrechts auch eine geeignete gesetzliche Lösung für die Schönheitsreparaturen zu schaffen. Im Hinblick auf dieses vielfach artikulierte Bedürfnis überzeugen die Ausführungen in der Begründung nicht, zumal die höchstrichterliche Rechtsprechung zur gegenwärtigen Kautelarpraxis lückenhaft, teilweise widersprüchlich, unübersichtlich und streitfördernd ist.

Es sollte eine Regelung vorgesehen werden, die aus der Kombination einer Vorschrift im BGB und einer Vorschrift im AGB-Gesetz besteht.

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 überwälzt. 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

(noch Ziffer 14 und 15)

auferlegt. Verbreitet sind auch Klauseln, die die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Ausführung von Schönheitsreparaturen unabhängig davon verpflichtet, ob sie bei fortdauerndem Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt erforderlich wären.

§ 551a Abs. 1 BGB-E soll aus Gründen der Klarheit ausdrücklich die Abdingbarkeit der an sich nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB-E dem Vermieter obliegenden Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen regeln, auch wenn sie sich gesetzessystematisch bereits aus dem allgemein anerkannten dispositiven Charakter dieser Vorschrift ergibt. Indem in den Begriff der Schönheitsreparaturen auch die Maler- und Tapezierarbeiten einbezogen werden, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch bereits entstanden sind, soll die Möglichkeit der Vereinbarung einer Anfangsrenovierung eröffnet und somit der Akzent anders gesetzt werden, als dies der Bundesgerichtshof mit seiner insoweit ablehnenden Haltung tut.

Schönheitsreparaturen sollen im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dabei erstmals in Anlehnung an § 28 Abs. 4 Satz 5 der Zweiten Berechnungsverordnung legal definiert werden; lediglich das in der Praxis überholte Streichen von Fußböden soll nicht übernommen werden. Auf die ausdrückliche Erwähnung des Kalkens von Wänden und Decken kann verzichtet werden, weil es in der Praxis ohne Bedeutung ist und vom Begriff des Anstreichens mit umfasst wird. 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 nur in größeren Zeitabständen anfallen. Verdeutlicht werden muss auch, dass unter 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.

Die Schönheitsreparaturen sollen nach Absatz 2 in den vereinbarten oder nach der Verkehrsauffassung üblichen Zeiträumen und in dem entsprechenden Umfang unter Berücksichtigung des Zustandes der jeweiligen Teile des Wohnraums fachgerecht auszuführen sein. Die Vereinbarung und die Verkehrsauffassung haben sich dabei am Begriff der Schönheitsreparaturen auszurichten, die nur die Beseitigung von Veränderungen erfassen, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch entstehen. Durch die Anforderung der "fachgerechten" Ausführung soll ein gewisser Qualitätsstandard der Arbeiten sichergestellt werden, der auch durch entsprechende Eigenarbeit erbracht werden kann; die Ausführung durch Fachhandwerker soll dagegen nicht verlangt werden können.

Absatz 3 soll eine einfache Lösung für den Fall schaffen, dass der Mieter seiner Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht zeitgerecht nachkommt. Die Regelung geht davon aus, dass es für den Vermieter eine erhebliche Belastung mit finanziellen Auswirkungen darstellt, wenn Mieter

(noch Ziffer 14 und 15)

eine Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht während der Laufzeit des Mietverhältnisses oder während ihres Besitzes der Wohnung ausführen. Da die Verpflichtung für die Mieter hinreichend klar absehbar ist, muss für den Vermieter ein Kostenerstattungsanspruch geschaffen werden, der nicht von den Voraussetzungen des Verzuges oder den weiteren Voraussetzungen des Übergangs in einen Schadensersatzanspruch abhängt. Maßgeblicher Zeitpunkt soll die Beendigung des Mietverhältnisses oder die Rückgabe des Wohnraums sein, je nachdem, welcher Zeitpunkt später liegt. Eventuelle weitergehende Schadensersatzansprüche sollen dadurch nicht ausgeschlossen werden.

Für diesen Anspruch muss die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB-E gelten, weil es sich um einen Anspruch handelt, der einem Schadensersatzanspruch vergleichbar ist.

Absatz 4 legt fest, dass die Regelungen der Absätze 1 bis 3 zu Lasten des Mieters unabdingbar sind. Damit wird insbesondere eine vertragliche Erweiterung des Begriffs der Schönheitsreparaturen ausgeschlossen. Eine Individualvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen durch Fachhandwerker ist aber weiterhin möglich; insoweit wird auf die Begründung zu Absatz 2 verwiesen (zur Unwirksamkeit einer entsprechenden Klausel siehe die neue Regelung des § 11 Nr. 11a Buchstabe c AGBG-E).

Zu b):

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.

Die vorgesehene Regelung des § 11 Nr. 11a AGBG-E baut auf der als § 551a Abs. 1 BGB-E vorgeschlagenen Regelung auf, die die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter ausdrücklich zulassen will. Wenn diese Möglichkeit ohne jede Einschränkung bestände, wäre - entsprechende Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt vorausgesetzt - zu befürchten, dass in manchen Fällen den Mietern unangemessene Verpflichtungen auferlegt würden. Dem stünde zwar § 9 AGBG entgegen.

(noch Ziffer 14 und 15)

Jedoch ist es, wie die Vergangenheit gezeigt hat, für die Rechtsprechung allein schwierig, insoweit überzeugende Maßstäbe zu entwickeln.

Der Vorschlag will mit Klauselverböten die Akzente anders setzen, als es bisher der BGH tut. Der BGH steht einer Verpflichtung der Mieter zur Anfangsrenovierung ablehnend gegenüber (vgl. NJW 1987, 2575; 1988, 2790; 1993, 532), hat aber eine Verpflichtung zur Endrenovierung und Zahlungspflichten zur Abgeltung noch nicht fälliger Renovierungsarbeiten geradezu gefördert (vgl. 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.

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 auf Grund eines angemessenen Pflichtenplans oder wegen des tatsächlichen Zustandes der Räume erforderlich sind.

[16.
nur
Wo]

[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 Streitpotenzial 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.

R 17. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist in § 554 Abs. 3 Satz 1 die Angabe "drei Monate" durch die Angabe "zwei Monate" zu ersetzen.

Begründung:

Die Verlängerung der Benachrichtigungspflicht für die Vermieter von bisher zwei Monaten (§ 541b Abs. 2 BGB) auf drei Monate ist nicht sachgerecht. Hierdurch erweitert sich der Zeitraum von der Ankündigung bis zur endgültigen Durchführung der Modernisierung. Dies behindert Maßnahmen, die kurzfristig durchzuführen sind. Für den Vermieter ist dies eine gegenüber dem geltenden Recht zusätzliche Belastung, die mit der Argumentation eines "sinnvollen Gleichlaufs zum Sonderkündigungsrecht des Mieters" nicht begründbar ist, weil dieses auch nicht drei Monate betragen muss.

R
Wo 18. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 - neu -, Abs. 4 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 556 wie folgt zu ändern:

a) Dem Absatz 3 sind folgende Sätze anzufügen:

"Der Mieter hat Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des zwölften Monats, nachdem sie ihm zugegangen ist, dem Vermieter mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Abrechnung, soweit keine Einwendungen erhoben wurden, als richtig, es sei denn, der Mieter hat die Verspätung nicht zu vertreten."

b) In Absatz 4 ist die Angabe "Absatz 3 Satz 1" durch die Angabe "Absatz 3 Satz 1 und 5" zu ersetzen.

Begründung:

§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB-E sieht eine Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen durch den Vermieter vor. Daneben sollte auch eine Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung eingeführt werden. Es ist dem Mieter zuzumuten, eine Abrechnung innerhalb einer angemessenen Frist zu prüfen und Beanstandungen zu erheben. In der Praxis ist zu beobachten, dass Rückforderungsverlangen wegen angeblich unrichtiger Abrechnung häufig erst einige Jahre nach der Abrechnung erhoben werden, nämlich bei Ende des Mietverhältnisses und oft im Gegenzug zu Schadensersatzforderungen des Vermieters. Wegen des Zeitablaufs werden dadurch besonders

(noch Ziffer 18)

aufwendige und oft unergiebigere Beweisaufnahmen erforderlich. Es ist nicht nur für die Gerichte belastend, sondern auch für die Prozessparteien in hohem Maße unbefriedigend, wenn letztlich nach zeit- und kostenträchtiger Beweisaufnahme über lange zurückliegende Nebenkostenabrechnungen nach Beweislast entschieden werden muss. Es sollte deshalb vorgesehen werden, dass der Mieter Einwendungen gegen Abrechnungen bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang dem Vermieter mitzuteilen hat. Eine kürzere Frist kann nicht vereinbart werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Abrechnung, soweit keine Einwendungen erhoben wurden, als richtig, es sei denn, der Mieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Rückforderungsverlangen wegen fehlerhafter Abrechnung sind dann insoweit ausgeschlossen.

R 19. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 557 Abs. 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 sind in § 557 Abs. 1 die Wörter "um einen bestimmten Betrag" zu streichen.

Begründung:

§ 557 Abs. 1 BGB-E wurde § 10 Abs. 1 MHG nachgebildet. Dort hatte die Mieterhöhung "um einen bestimmten Betrag" ihren Sinn, da auf diesem Weg eine Zustimmung trotz eines unwirksamen Mieterhöhungsverlangens erklärt werden konnte. In § 557 Abs. 1 BGB-E würde die entsprechende Einschränkung jedoch gelegentlich vorkommende Mieterhöhungen, die nicht in Geld erfolgen, ausschließen. Hierfür besteht im Lichte von Vertragsfreiheit und Privatautonomie kein Anlass. Deshalb sollen die Worte "um einen bestimmten Betrag" gestrichen werden.

Wo 20. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 557a Abs. 1 Satz 2 - neu - BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist dem § 557a Abs. 1 folgender Satz anzufügen:

"Eine Staffelmiete darf nur für einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren vereinbart werden."

Begründung:

Die in der Begründung des Gesetzentwurfs enthaltene Einschätzung, eine zeitliche Beschränkung für die Vereinbarung einer Staffelmiete sei zum Schutz der beteiligten Parteien nicht erforderlich, ist nicht haltbar. Eine zeitlich unbegrenzte Freigabe von Staffelmietvereinbarungen würde für die

(noch Ziffer 20)

betreffenden Mietverhältnisse eine dauerhafte Abkoppelung von der Marktentwicklung bedeuten. Dies widerspricht den Bestrebungen, das Mieterhöhungsverfahren mit seinem Bezugspunkt der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Förderung der Erstellung von Mietspiegeln für die Vertragsparteien transparent und marktgerecht zu gestalten. In Zeiten der Wohnraumknappheit besteht die Gefahr, dass die Anbieterseite und damit die Vermieter den Abschluss von Mietverträgen von der gleichzeitigen Vereinbarung einer Staffelmiete abhängig machen. Bei entsprechend großzügiger Bemessung der einzelnen Staffeln gerät in die gesamte Mietentwicklung ein preistreibendes Element, welches nicht auf ggf. Jahrzehnte hinweg festgeschrieben werden sollte. In Anbetracht der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt innerhalb der letzten zehn Jahre erscheint bereits äußerst fraglich, ob sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter eine halbwegs realistische Einschätzung der zukünftigen üblichen Miethöhe möglich ist. Erst recht gilt dies für einen noch längeren Zeitraum. Da sich das Vergleichsmietensystem im Übrigen gut bewährt hat, ist auch kein Bedürfnis erkennbar, dieses vertragsbezogen schlechthin auszuschließen.

Das für den Mieter nach Ablauf von vier Jahren bestehende Sonderkündigungsrecht bietet keinen angemessenen Ausgleich. Die Möglichkeit einer Kündigung nicht der Vereinbarung über die Miethöhe, sondern des gesamten Mietverhältnisses dürfte nämlich in vielen Fällen nicht dem Interesse des Mieters entsprechen. Dieser hat abzuwägen, ob er die als ungünstig erkannte Mietzinsregelung weiterhin akzeptiert oder die mit einem Umzug verbundenen Folgekosten nebst Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen in Kauf nimmt.

R 21. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 558 Abs. 1 und 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 558 wie folgt zu ändern:

a) Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

"(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist, und
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen

(noch Ziffer 21)

nach § 560 abgesehen, geändert worden sind (ortsübliche Vergleichsmiete)."

b) Absatz 2 ist zu streichen.

Begründung:

Die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete wirft schon in der bisherigen Fassung zahlreiche Probleme auf (vgl. näher Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, Rdnr. III 477 ff.).

Die wenig präzise Definition des § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG, die bisher auf Grund der Worte "nicht übersteigt" als Obergrenze zu verstehen war, gleitet künftig vollkommen ins Unverbindliche ab, da die ortsübliche Vergleichsmiete nun gebildet werden soll aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art vereinbart worden sind. Offenbar soll den Gerichten künftig nahegelegt werden, ihrer Entscheidung einen Mittelwert zu Grunde zu legen. Dies dürfte verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll sich an den auf dem Markt regelmäßig erzielbaren Mieten orientieren, was auch den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts entspricht (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl. 1999, Rdnrn. 42 ff. zu § 2 MHG).

Die bestehende Rechtslage, die sich nach Auffassung der Bundesregierung bewährt hat, sollte daher beibehalten werden.

R 22. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 558 Abs. 3 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 558 ist in Absatz 3 das Wort "zwanzig" durch das Wort "dreißig" zu ersetzen.

Begründung:

Die Herabsetzung der Kappungsgrenze im Entwurf ist rechts- und wirtschaftspolitisch verfehlt und darüber hinaus verfassungsrechtlich bedenklich.

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

Die gesetzliche Begrenzung der innerhalb von drei Jahren maximal zulässigen

(noch Ziffer 22)

Mietanhebung ist aus sozialpolitischen Gründen gerechtfertigt. Die damit verbundene zeitweise Abkoppelung der Miete von der Entwicklung am Markt widerspricht jedoch marktwirtschaftlichen Grundsätzen. Der Vermieter wird zugleich zu einer befristeten Subventionierung der Nutzung der Wohnung durch Mieter verpflichtet, solange der Vermieter von diesem nicht am Markt erzielbare Mieten verlangen kann.

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

R 23. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob im Wortlaut des § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB-E deutlicher zum Ausdruck gebracht werden sollte, dass bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens über die bloße Bezugnahme auf einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB-E) hinaus der Vermieter nähere Angaben zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung machen muss.

Begründung:

Nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB-E kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens insbesondere auf einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d BGB) Bezug genommen werden. Dieser Wortlaut dürfte das Gemeinte nicht vollständig ausdrücken. Wegen der Komplexität der Mietspiegel dürfte entgegen dem Wortlaut eine reine Bezugnahme nicht ausreichen. Vielmehr wird der Vermieter nähere Angaben zur Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung machen müssen und sich auf diesem Weg an die ortsübliche Vergleichsmiete, die weiterhin üblicherweise in Spannen dargestellt wird, annähern.

R
Wo 24. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 558b Abs. 1 und 2 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 558b wie folgt zu ändern:

- a) In Absatz 1 sind die Wörter "Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, so"

(noch Ziffer 24)

durch die Wörter "Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt," zu ersetzen.

b) Absatz 2 Satz 1 ist wie folgt zu ändern:

aa) Das Wort "Stimmt" ist durch das Wort "Soweit" zu ersetzen.

bb) Die Wörter "zu, so" sind durch das Wort "zustimmt," zu ersetzen.

Begründung:

In § 558b BGB-E sind die Rechtsfolgen einer Teilzustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen nicht geklärt. Der bestehende Streit (vgl. hierzu etwa Staudinger-Sonnenschein/Weitemeyer, BGB-Komm., Mietrecht Bd. 3, 13. Aufl. 1997, § 10 MHG Rdnr. 26; anders: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, Rdnr. III A 212) soll mit der herrschenden Meinung dahin entschieden werden, dass eine teilweise Zustimmung des Mieters auf Grund der Besonderheiten des § 2 MHG bzw. der §§ 558 ff. BGB-E nicht nach § 150 Abs. 2 BGB als Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag anzusehen ist. Vielmehr kann der Vermieter nach Ablauf der Frist des § 558b Abs. 1 BGB-E die erhöhte Miete verlangen, soweit der Mieter der Erhöhung zugestimmt hat, und sich während der Klagefrist überlegen, ob er über den konsentierten Betrag hinaus den Rest noch gerichtlich geltend machen will.

R 25. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 558b Abs. 3 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob ergänzend zu § 558b Abs. 3 BGB-E prozessual eine Vertagungspflicht des Gerichts bis zum Ablauf der Zustimmungsfrist des Mieters nach § 558b Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BGB-E vorgesehen werden sollte.

Begründung:

Ist der Klage des Vermieters nach § 558b Abs. 2 BGB-E ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a BGB-E nicht entspricht, kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben (§ 558b Abs. 3 Satz 1 BGB-E). Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB-E zu (§ 558b Abs. 3 Satz 2 BGB-E). Läuft zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung die Zustimmungsfrist des Mieters noch, kann eine

(noch Ziffer 25)

Sachentscheidung regelmäßig nicht ergehen. Allerdings ist eine Klageabweisung durch Prozessurteil möglich. Das künftig ausdrücklich gesetzlich abgesicherte Recht des Vermieters auf Nachholung des Erhöhungsverlangens sollte deshalb auch prozessual begleitet werden, indem ergänzend eine Vertragspflicht des Gerichts vorgesehen wird.

R
Wo

26. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 558d Abs. 1, 1a - neu -, § 558a Abs. 3 BGB)

Artikel 1 Nr. 3 ist wie folgt zu ändern:

a) § 558d ist wie folgt zu ändern:

aa) Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

"(1) Qualifiziert ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt ist.

[Bevor die Gemeinde die Anerkennung ausspricht, soll sie das Benehmen mit Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter herstellen. Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter sollen, bevor sie die Anerkennung aussprechen, das Benehmen mit der Gemeinde herstellen.]"

bb) Nach Absatz 1 ist folgender Absatz 1a einzufügen:

"(1a) Qualifiziert ist auch ein Mietspiegel, der von der Gemeinde und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist."

b) In § 558a Abs. 3 ist der Klammerzusatz " (§ 558d Abs. 1)" durch den Klammerzusatz " (§ 558d Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 1a)" zu ersetzen.

Begründung:

Der Bundesrat begrüßt, dass mit dem neuen Rechtsinstitut des qualifizierten Mietspiegels die Möglichkeiten einer verlässlichen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verbessert werden sollen. Mietspiegel haben im Mieterhöhungsverfahren eine herausragende Bedeutung. Sie führen zur Transparenz von an sich unübersichtlichen Märkten und haben eine große Befriedungsfunktion. Wenn qualifizierten Mietspiegeln schon bei der Begründung eines Erhöhungsverlangens eine herausgehobene Rolle zukommen soll (§ 558a Abs. 3

[27.
nur R
setzt
Annahme
von Ziffer
26
voraus]

(noch Ziffer 26)

BGB-E), so wird das die Erhöhungsverfahren versachlichen. Ebenso positiv ist es zu bewerten, dass qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 3 BGB-E mit der Vermutungswirkung eine wesentliche Funktion im Rahmen der Prüfung der Begründetheit eines Erhöhungsverlangens erhalten sollen.

Dabei erscheint es dem Bundesrat richtig, wenn es für die Qualifizierung eines Mietspiegels von besonderer Bedeutung sein soll, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Das wissenschaftliche Vorgehen bei der Erstellung ist ein Garant für Objektivität und Verlässlichkeit.

Wenn der Entwurf darüber hinaus das Ziel verfolgt, dass ein nach wissenschaftlicher Methode geschaffener Mietspiegel von der Gemeinde und den Verbänden der Mieter und Vermieter gestützt wird, weil allseitige Akzeptanz die Befriedungswirkung erhöhen kann, ist das ebenfalls nachdrücklich zu unterstützen.

Ernstere Bedenken bestehen jedoch dagegen, dass der Entwurf die Zuerkennung der Qualifikation zwingend von der Zustimmung sowohl der Gemeinde als auch der Verbände der Vermieter und Mieter abhängig machen will. Dies wäre eine überhöhte Anforderung. Die förmliche Anerkennung durch alle drei Seiten ist zwar anzustreben, damit darf die Qualifikation aber nicht stehen oder fallen. Anderenfalls würden die Gemeinden davon abgehalten, Mietspiegel solcher Art in Auftrag zu geben, weil die Gefahr bestände, dass, nachdem der Mietspiegel erstellt und die Kosten aufgewandt sind, einer der Verbände schließlich - aus welchen Gründen auch immer - seine Zustimmung versagte und dass damit trotz hoher Kosten der angestrebte qualifizierte Mietspiegel nicht erreicht würde. Dieses finanzielle Risiko dürfte vielen Gemeinden zu hoch sein. Die gewünschte Erhöhung der Anzahl von Mietspiegeln und die Schaffung einer möglichst großen Zahl von Mietspiegeln, die wissenschaftlichen Anforderungen genügen, ist deshalb von einer solchen Regelung nicht zu erwarten.

Selbst die Zahl "einfacher" Mietspiegel i.S.d. § 558c BGB-E würde eher zurückgehen. Gemeinden, die sich für die Schaffung eines Mietspiegels entschieden haben, werden, wenn das Gesetz in Zukunft einen qualifizierten Mietspiegel kennt, in erster Linie einen solchen mit besonderen rechtlichen Wirkungen ausgestatteten Mietspiegel aufstellen wollen und nicht lediglich einen einfachen.

Diese Nachteile sind zu vermeiden, wenn die gesetzliche Regelung die Anerkennung wissenschaftlicher Mietspiegel zwar als Ziel postuliert und sie fördert, aber die Zuerkennung der Qualifikation letztlich nicht von der allseitigen Anerkennung abhängig macht.

[27.
nur R]

[Dies kann in Absatz 1 in der Weise geschehen, dass der Stelle, die in erster Linie die Anerkennung ausspricht, die rechtliche Pflicht auferlegt wird, das Benehmen mit den anderen Stellen herzustellen, dass also die Gemeinde das Benehmen mit den Verbänden herzustellen hätte oder im anderen Fall die Verbände im Benehmen mit der Gemeinde zu handeln hätten. Der aus dem öffentlichen Recht bekannte Begriff der Herstellung des Benehmens hat hinreichend

(noch Ziffer 26 und 27)

klare Konturen, um auch hier verwendet zu werden. Bei einer solchen Regelung hätte die Gemeinde, wenn sie sich für die Schaffung eines qualifizierten Mietspiegels entscheidet, mit den Verbänden beider Seiten zu verhandeln, und zwar mit dem ernstesten Willen zur Einigung. Die maßgeblichen Verhandlungen müssten dabei nach Erstellung des Mietspiegels geführt werden, bevor über die Anerkennung zu entscheiden wäre. Die Pflicht zum Verhandeln hätte aber auch Rückwirkungen auf die Zeit vor der Auftragserteilung. Sie würde auch die Frage einbeziehen, welche wissenschaftliche Methode angewandt werden sollte und welche Stelle mit der Durchführung zu beauftragen wäre.

Die Pflicht zum Verhandeln wäre nicht eine unverbindliche Anregung, sondern eine Pflicht, die auch rechtlich durchgesetzt werden könnte. Im Unterschied zur Fassung des Regierungsentwurfs hinge aber die Qualifikation des Mietspiegels nicht davon ab, ob die angestrebte Anerkennung durch die jeweils betroffene Stelle auch tatsächlich ausgesprochen würde. Insbesondere käme keiner der beteiligten Verbände in die auch für ihn u. U. schwierige Situation, mit seiner Äußerung allein darüber entscheiden zu müssen, ob der Mietspiegel die Qualifikation erlangt oder nicht. Wenn diese volle Verantwortung nicht auf den einzelnen Verbänden läge, könnte das die Bereitschaft zur Zustimmung durchaus fördern.]

Die so modifizierte Vorschrift des Absatzes 1 sollte in einem neuen Absatz 1a durch eine Regelung ergänzt werden, die die Qualifikation des Mietspiegels nicht von der Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze abhängig macht, dafür aber die Anerkennung sowohl der Gemeinde als auch der Verbände beider Seiten fordert.

Eine solche Vorschrift kann zum einen in der Weise umgesetzt werden, dass die beteiligten Verbände und auch die Kommune jeweils ihre Datenbestände zusammentragen und auf dieser Grundlage unter Einsatz ihrer Kenntnis der Marktverhältnisse einen Mietspiegel erstellen. So zu Stande gekommene Mietspiegel, die auch als ausgehandelt oder vereinbart bezeichnet werden, existieren schon jetzt in einer nicht geringen Zahl von Fällen, und sie haben in einzelnen Großstädten ihre Bewährungsprobe bestanden. 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. Die Datenbestände können zwar nach ihrem Zu-Stande-Kommen unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nicht vollständig als repräsentativ angesehen werden, und die Auswertung kann einer kritisch-wissenschaftlichen Nachprüfung nicht in jeder Hinsicht Stand halten. Das alltägliche Erfahrungswissen der beteiligten Verbandsvertreter beider Seiten kann aber doch die zuverlässige Einschätzung erlauben, dass die Mietspiegelwerte der Realität entsprechen. Schon das Zusammenwirken von Verbänden mit entgegengesetzter Interessenrichtung spricht für die Richtigkeit eines einvernehmlich erzielten Ergebnisses. Trägt die Gemeinde als nicht

(noch Ziffer 26)

interessengebundene und demokratisch legitimierte Institution das Ergebnis mit, ist eine hinreichende Richtigkeitsgewähr gegeben. Wenn solche Mietspiegel bisweilen abschätzig betrachtet werden, so muss gesagt werden, dass es für eine Abwertung von Ergebnissen, die im Wege des Verhandelns und des Suchens nach Kompromissen zu Stande gekommen sind, nach den praktischen Erfahrungen keinen hinreichenden Grund gibt. 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 derartigen Mietspiegel stärkere Rechtsfolgen zu knüpfen.

In diesem Zusammenhang muss bedacht werden, welche Rechtsfolgen an einen qualifizierten Mietspiegel geknüpft werden sollen: Erstens soll der Vermieter bei einem Erhöhungsverlangen auch dann, wenn er ein anderes Begründungsmittel wählt, daneben den Mietspiegelwert mitteilen (§ 558a Abs. 3 BGB-E) und zweitens soll dieser Mietspiegel die widerlegliche Vermutung der Richtigkeit für sich haben (§ 558d Abs. 3 BGB-E). Wenn berücksichtigt wird, wie gering die Aussagekraft der Benennung von Vergleichswohnungen ist und mit welchen Problemen Sachverständigengutachten zur Miethöhe ihrer Art nach behaftet sind (z.B. geringe Datenbasis), so brauchen "ausgehandelte" Mietspiegel einen Vergleich nicht zu scheuen. Es gibt keinen Grund, ihnen die genannten Rechtswirkungen zu versagen.

Zum anderen schließt der vorgeschlagene Absatz 1a die Beachtung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung eines Mietspiegels nicht aus. Im Gegenteil: Die Vorschrift kann auch für Mietspiegel solcher Art von erheblicher Bedeutung sein. Wird bei der Arbeit an einem Mietspiegel nach wissenschaftlicher Methode vorgegangen, so können dabei im Einzelfall doch methodische Fehler unterlaufen, die dazu führen, dass der Mietspiegel im Erhöhungsprozess erfolgreich angegriffen wird. Ferner kann für bestimmte Methoden der Mietspiegelerstellung die Wissenschaftlichkeit in Zweifel gezogen werden; auch derartige Angriffe könnten dazu führen, dass im Streitfall ein Mietspiegel nicht als qualifiziert behandelt würde. Diese Gefahren würden nach dem vorgeschlagenen Absatz 1a gebannt, wenn für einen wissenschaftlichen Mietspiegel zugleich die Anerkennung aller drei Seiten vorläge. Diese Rechtsfolge wäre etwa für eine Gemeinde, die einen wissenschaftlichen Mietspiegel in Auftrag gegeben hat, [neben der Rechtsverpflichtung gemäß Absatz 1 Satz 2] ein starker Anreiz dafür, in den Verhandlungen mit den Verbänden mit aller Kraft auf eine Einigung hinzuwirken.

Insgesamt hätte die vorgeschlagene Änderung die Folge, dass eine wesentliche Erhöhung der Zahl gut geeigneter Mietspiegel zu erwarten wäre und dass eine Einigung zwischen den Gemeinden und den Verbänden gefördert und dadurch die notwendige Akzeptanz erreicht würde.

[27.
nur R]

Wo

28. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 559 BGB)

Der Bundesrat begrüßt, dass die Bundesregierung mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts das Gesetz zur Regelung der Miethöhe in die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches integriert.

Die Regelung in § 559 BGB-E übernimmt die Möglichkeit einer Mieterhöhung bei baulichen Änderungen aus § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG. Ansatzpunkt für die Bemessung der Modernisierungsumlage von 11 % p.a. sind dabei die dem Eigentümer entstehenden Kapitalkosten, ohne dass die Vorschrift den Umfang der Maßnahmen auf wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen beschränkt. Durch die Möglichkeit, die Kosten an die Mieter weiter zu geben, entsteht auf der Vermieterseite kein Anreiz zu einer Kostenbegrenzung. In der gerichtlichen Praxis wird deshalb seit vielen Jahren über die Verhältnismäßigkeit der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen gestritten. Für die nächsten Jahre sind auf Grund des nicht mehr zeitgemäßen Energiehaushalts vieler Gebäude und der gesunkenen Neubautätigkeit verstärkt Investitionen im Bereich der Wohnungsmodernisierung zu erwarten, so dass eine Zunahme von entsprechenden Rechtsstreitigkeiten befürchtet werden muss.

Die Rechtsprechung (vgl. OLG Karlsruhe, OLGZ 1985, 252; WuM 1985, 17; LG Hamburg, ZMR 1991, 302; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 7. Aufl. 1999, § 3 MHG, Rdnr. 17) wendet in solchen Fällen im Interesse einer Kostenbegrenzung den im Zivilrecht allgemein anerkannten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit an, um dem nicht zuletzt durch die gestiegenen Mieten geschärften Bewusstsein gegenüber einer kostenbewussten Bauweise Rechnung zu tragen. Bei Energiesparmaßnahmen hat sich hier eine Grenze von 200 % herausgebildet, um die der Einsparbetrag nicht überschritten werden darf. Durch die Aufnahme in den Gesetzestext würde bereits im Vorfeld entsprechender Auseinandersetzungen die Notwendigkeit wirtschaftlichen Handelns deutlich gemacht und damit die Akzeptanz der Regelung nachhaltig verbessert, ohne die weitere Ausbildung der Rechtsprechung zu beeinträchtigen.

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und damit ein Anreiz zur Kostenbegrenzung explizit in den Gesetzentwurf aufgenommen werden kann oder ob in sonstiger Weise Maßnahmen ergriffen werden können, um das

(noch Ziffer 28)

Kostenbewusstsein bei Modernisierungen zu schärfen und damit diese Mieterhöhungen auf einem auch für die betroffenen Mieter vertretbaren Niveau zu halten.

R
Wo

29. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 560 Abs. 1 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 560 Abs. 1 sind in Satz 1 die Wörter ", soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist" zu streichen.

Begründung:

Nach § 560 Abs. 1 Satz 1 BGB-E soll der Vermieter im Fall einer vereinbarten Grundmiete mit Betriebskostenpauschale bei gestiegenen Betriebskosten nur dann zur Erhöhung der Betriebskostenpauschale berechtigt sein, wenn deren Erhöhung ausdrücklich vereinbart worden ist. Diese Regelung ist nicht interessengerecht. Beiden Parteien ist bei Vereinbarung einer Grundmiete mit Betriebskostenpauschale bewusst, dass die Betriebskostenhöhe Schwankungen unterliegt und deshalb Anpassungen erforderlich werden können. Wenn nach § 560 Abs. 3 BGB-E der Vermieter bei Verringerung der Betriebskosten automatisch, also auch ohne entsprechende Vereinbarung, zur Senkung der Pauschale verpflichtet sein soll, gibt es keinen Grund, ihm im umgekehrten Fall eine Erhöhungsmöglichkeit zu versagen. Die erforderliche Erhöhungsmöglichkeit wird mit der Änderung geschaffen.

R

30. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 560 Abs. 4 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen nicht auf andere Weise vorgenommen werden kann.

Begründung:

Die vorgesehene Regelung des § 560 Abs. 4 BGB-E ist in vieler Hinsicht unbefriedigend. Zunächst bleibt unklar, bei welcher Abweichung der

(noch Ziffer 30)

Vertragsteil die Anpassung auf eine angemessene Höhe verlangen kann. Ebenso ist offen, von welchem Zeitpunkt an die Anpassung zu erfolgen hat und wie dieses Verlangen auf Zustimmung zur Anpassung gerichtlich durchgesetzt werden soll. Zudem besteht ein Widerspruch zur Anpassung von Grundmieten mit Betriebskostenpauschalen: Während bei Betriebskostenvorzahlungen, bei denen im Nachhinein eine Abrechnung erfolgt, der Vermieter notfalls auf eine Zustimmung zur Anpassung der Vorauszahlung klagen muss, steht ihm bei der Betriebskostenpauschale, die abrechnungsunabhängig ist, das Instrument einer einseitigen Erklärung zur Verfügung. Diese Unterscheidung ist nicht verständlich.

R 31. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 563 Abs. 4 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 563 Abs. 4 sind die Wörter "dem endgültigen" durch die Wörter "der Person des Eintretenden und dessen endgültigem" zu ersetzen.

Begründung:

Der Antrag dient der Klarstellung des Gewollten.

R
Wo 32. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 566a Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 566a Satz 2 wie folgt zu fassen:

"Er ist dem Mieter gegenüber bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückgewähr verpflichtet."

Begründung:

§ 566a BGB-E wird den Interessen der Vertragsparteien nicht mehr in vollem Umfang gerecht. Die Vorschrift entspricht unverändert dem bisherigen § 572 BGB, der einen Teilaspekt des Vertragsübergangs regelt und sich insbesondere auf die Mietkaution im Sinne des § 550b BGB bezieht. In der Praxis hat sich diese Norm in besonderem Umfang als streitträchtig erwiesen. Liegt der Eigentümerwechsel bei Beendigung des Mietverhältnisses bereits längere Zeit zurück, sieht sich der Mieter für den Fall, dass die Sicherheit seinerzeit nicht übertragen wurde, erheblichen Schwierigkeiten gegenüber. Zwar besteht gegenüber dem alten Vermieter weiterhin ein Anspruch auf Rückgewähr, doch wird sich dieser oft nicht mehr durchsetzen lassen, da dem Mieter dessen Aufenthalt nicht bekannt ist.

(noch Ziffer 32)

[nur R]

Nach herrschender Meinung findet eine Gesamtrechtsnachfolge im Sinne des § 571 BGB in die Rechte und Pflichten aus der Kautionsabrede nicht statt. Es sind jedoch keine Argumente ersichtlich, welche der Anordnung einer entsprechenden Rechtsfolge entgegen stünden. Vielmehr kann der Erwerber wegen Satz 1 ohne Weiteres die Rechte aus der Abrede für sich in Anspruch nehmen. Auf der anderen Seite besitzt der Mieter gegen den bisherigen Vermieter einen Anspruch auf Aushändigung beziehungsweise Übertragung der Mietsicherheit auf den Erwerber (vgl. OLG Karlsruhe, NJW-RR 1989, 267). Eine gleichlautende Verpflichtung wird sich in der Regel auch aus dem Kaufvertrag zwischen Veräußerer und Erwerber ergeben. Zwar sähe sich der Erwerber nach der alten und auch der vorgesehenen Regelung [für den Fall, dass eine geleistete Sicherheit nicht übertragen wird,] keinen Rückzahlungsansprüchen des Mieters ausgesetzt. Auf der anderen Seite würde ihm für Ansprüche gegen diesen eine Sicherheit fehlen, da er die Stellung einer neuen Mietsicherheit nicht verlangen kann.

Aus diesen Interessen heraus wäre es nur konsequent, dem Mieter auch für den Anspruch auf Rückgabe der Mietsicherheit den Erwerber als neuen Vertragspartner gegenüberzustellen. Dies würde zu einer wünschenswerten Rechtsvereinfachung führen und damit auch zu einer Verringerung der Belastung der Gerichte beitragen. Für den Erwerber träten keine unzumutbaren zusätzlichen Belastungen ein, da er, wie bereits erwähnt, ohnehin ein Interesse daran besitzt, für eine sichere vertragliche Grundlage des Übergangs vorhandener Sicherheiten Sorge zu tragen.

R 33. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 sind die Wörter "von zwei Monaten" durch die Wörter "eines Monats" zu ersetzen.

Begründung:

§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB-E sieht vor, dass die außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs unwirksam wird, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB-E befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Damit soll die Nachzahlungsfrist gegenüber der jetzigen Rechtslage verdoppelt, also auf zwei Monate verlängert werden. Dies ist nicht angemessen. Die bisherige Praxis zeigt, dass die derzeit geltende Frist von einem Monat ausreicht, wenn sich der Mieter, der sich in Zahlungsschwierigkeiten befindet, in angemessener Zeit um eine Regelung der Angelegenheit bemüht. Schwierigkeiten gibt es nur dann, wenn der Mieter resigniert und erst wenige Tage vor

(noch Ziffer 33)

Fristablauf bei den Sozialbehörden vorspricht. Diese Fälle wird es, auch im Falle einer auf zwei Monate verlängerten Frist, immer wieder geben. Es wäre nicht sachgerecht, unkooperatives und gar fehlendes Engagement des Mieters der Risikosphäre des Vermieters zuzuordnen, der dann häufig, ohne dass er dem entgegensteuern kann, eine weitere Monatsmiete verlieren würde.

R 34. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 ist das Wort "unwirksame" durch die Wörter "unwirksam gewordene" zu ersetzen.

Begründung:

Der Antrag dient der Klarstellung des Gewollten.

R
Wo 35. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 569 Abs. 3a - neu - BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 569 ist nach Absatz 3 folgender Absatz 3a einzufügen:

[nur
Wo] "(3a) Der zur Kündigung führende wichtige Grund [im Sinne des § 543 Abs. 1] ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben."

Begründung:

Im Sinne der Rechtsklarheit und Verständlichkeit sowie der Vermeidung unnötiger gerichtlicher Auseinandersetzungen ist es wünschenswert, dass jede durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung eine Begründung enthält. Der Entwurf sieht dies in § 573 Abs. 3 BGB-E lediglich für die ordentliche, fristgemäße Kündigung vor, ohne dass überzeugende Gründe ersichtlich wären, welche eine Differenzierung zwischen fristloser und ordentlicher Kündigung notwendig erscheinen ließen. Auch im Fall der fristlosen Kündigung hat der Mieter ein Interesse daran zu erfahren, aus welchen Motiven heraus der Vermieter die Auffassung vertritt, zu einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt zu sein. Durch die unmittelbar eintretende Räumungsverpflichtung ist das Bedürfnis des Mieters nach einer dezidierten Erklärung für die Handlungsmotive des Vermieters sogar noch stärker als bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung. Dem Mieter steht nach Erhalt der Kündigung keine Überlegungsfrist zu, innerhalb derer er sich über seine Situation und die Rechtslage Aufklärung verschaffen kann. Besonders misslich ist die fehlende Begründung etwa dann, wenn zwischen den Mietparteien über einen längeren Zeitraum hinweg Streit um Mängel der Mietsache besteht und der Vermieter

(noch Ziffer 35)

[nur
R]

vom Mieter vorgenommene Minderungen der Miete nur zum Teil akzeptiert, ohne sich zu deren genauer Höhe zu äußern. Kommt es dann zu einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist dem Mieter nicht bekannt, in welcher Höhe der Vermieter Rückstände annimmt. Der Begründungszwang [auch für außerordentliche, fristlose Kündigungen] stellt keine erhebliche zusätzliche Belastung für den Vermieter dar, da er vor dem Ausspruch der Kündigung ohnehin die Sach- und Rechtslage prüfen muss.

R 36. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 572 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 572 wie folgt zu fassen:

"§ 572

Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

(1) Eine Vereinbarung, die den Vermieter berechtigt, nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten, ist ebenso nichtig wie eine Vereinbarung, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.

(2) § 139 ist nicht anzuwenden."

Begründung:

§ 572 BGB-E ordnet eine bisher im Mietrecht nicht vorgesehene Rechtsfolge an. Der Entwurf sieht vor, dass sich der Vermieter auf eine Vereinbarung nicht berufen kann, nach der er nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter berechtigt sein soll, vom Vertrag zurückzutreten. Dasselbe soll für die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung eines Mietverhältnisses zum Nachteil des Mieters gelten. Der Entwurf wählt diese Konstruktion, um Auslegungsprobleme im Zusammenhang mit § 139 BGB zu vermeiden. Dies kann aber systemkonform dadurch erreicht werden, dass die Nichtigkeit der Vereinbarung angeordnet und die Anwendbarkeit des § 139 BGB ausgeschlossen wird.

R 37. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 573b Abs. 1 Nr. 2 BGB)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 573b Abs. 1 Nr. 2 BGB das Wort "und" durch das Wort "oder" zu ersetzen ist.

(noch Ziffer 37)

Begründung:

Der Antrag dient der Klarstellung des Gewollten. Der in der Begründung des Gesetzentwurfs genannte Regelungszweck, die angemessene Verteilung der Nebenräume oder Grundstücksteile auf den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum, erfordert es ggf., diese entweder dem neu zu schaffenden oder dem vorhandenen Wohnraum zuzuordnen.

Wo 38. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 ist § 575 Abs. 1 Nr. 2 wie folgt zu ändern:

- a) Die Wörter "beseitigen, wesentlich verändern" sind durch die Wörter "beseitigen oder so wesentlich verändern" zu ersetzen.
- b) Nach dem Wort "will" sind die Wörter ", dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden," einzufügen.

Begründung:

Das Tatbestandsmerkmal der erheblichen Erschwerung der Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist sachgerecht, weil nur dann das Interesse des Vermieters das Interesse des Mieters am Verbleib in der Wohnung überwiegt. Die geltende Regelung (§ 564c Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b BGB) hat sich im Übrigen bewährt, und es bedarf insoweit keiner Lockerung. Ein Wegfall dieser Voraussetzung ermöglicht ein Unterlaufen des Kündigungsschutzes, weil beabsichtigte Instandsetzungsmaßnahmen genügen, um Zeitmietverträge zu rechtfertigen. Zwar geht der Gesetzentwurf in seiner Begründung davon aus, dass nur wesentliche Instandsetzungsarbeiten einen Befristungsgrund darstellen und kleinere Modernisierungsvorhaben wie zum Beispiel der Austausch alter Fenster nicht darunter fallen (S. 183). Um so weniger verständlich wird dann aber die Notwendigkeit einer Lockerung der Vorschrift. Ein eindeutiges Tatbestandsmerkmal sollte nicht ohne zwingenden Grund aus dem Gesetzestext in die Begründung verschoben werden. Unter Berücksichtigung des erheblichen Streitpotenzials sollte das Kriterium der erheblichen Erschwerung der Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses beibehalten werden.

R 39. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 575 Abs. 3 Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 575 Abs. 3 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

"Entfällt der Grund und liegen auch die Voraussetzungen eines in Absatz 1 Satz 1 genannten anderen Befristungsgrundes nicht vor, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen."

Begründung:

Entsprechend dem Vorschlag der Expertenkommission Wohnungspolitik sollte ein späterer Austausch der Befristungsgründe zugelassen werden. Wenn etwa der Vermieter mit der Begründung befristet vermietet hat, er wolle die vermietete Wohnung nach Ablauf der Befristungszeit selbst beziehen, trifft es den Mieter, der sich auf die Befristung ja eingestellt hat, nicht unzumutbar hart, wenn der Vermieter die Wohnung nun zwar nicht mehr selbst beziehen möchte, aber die Rückgabe der Wohnung deshalb verlangt, weil er sie grundlegend modernisieren möchte. Zwischen dieser Konstellation und der Konstellation, in der sich der Lebenssachverhalt ändert, der Befristungsgrund aber bleibt (z.B. statt des Sohns soll die Tochter in die befristet vermietete Wohnung ziehen), besteht kein wesentlicher Unterschied. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dem Vermieter, der sich nach dem Entwurf an seinem ursprünglichen Befristungsgrund festhalten lassen muss, im ersten Fall die Beendigung des Mietverhältnisses verwehrt ist, während er sich im zweiten Fall weiterhin auf die Befristung berufen kann.

R 40. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 577 Abs. 3 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 577 Abs. 3 hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters der Schriftformzwang durch das Erfordernis notarieller Beurkundung zu ersetzen ist.

Begründung:

Nach bisher herrschender, aber strittiger Auffassung folgt aus § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB, dass die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Mieters (§ 570b BGB) nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form bedarf.

Das Motiv des historischen Gesetzgebers für die Regelung in § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB ist im hier interessierenden Zusammenhang überholt, weil sich der Schutzzweck des § 313 BGB geändert hat. Bei Inkrafttreten des BGB war nach

(noch Ziffer 40)

§ 313 BGB lediglich die Übertragungsverpflichtung des Veräußerers beurkundungsbedürftig. Dieser sollte vor einer übereilten Entscheidung über die Weggabe von Grundeigentum als natürlicher Grundlage für die Sesshaftigkeit der Bevölkerung bewahrt werden. Für die Verfasser des BGB bestand deshalb keine Notwendigkeit, die Ausübungserklärung des Vorkaufsberechtigten in Bezug auf ein Grundstück dem Formerfordernis des § 313 Satz 1 BGB zu unterstellen (vgl. BGH, Urteil vom 7. Juni 2000, VIII ZR 268/99, m.w.N.). Mit Wirkung zum 1. Juli 1973 wurde der Schutzbereich des § 313 BGB gesetzlich erweitert und auch die Erwerbsverpflichtung des Grundstückskäufers der notariellen Beurkundung unterworfen. Die Motive des historischen Gesetzgebers im Hinblick auf die Vorschrift des § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB sind deshalb durch die Ausdehnung des Schutzes des § 313 BGB insoweit überholt (vgl. BGH a.a.O.).

Außerdem war die Bestimmung des § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB ursprünglich nur auf vertragliche Vorkaufsrechte zugeschnitten, weil der Gesetzentwurf zum BGB während der maßgeblichen Beratungen gesetzliche Vorkaufsrechte noch nicht kannte (vgl. BGH a.a.O.). In den Beratungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch wurde es auch deshalb für entbehrlich gehalten, den Beurkundungszwang auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu erstrecken, weil der Hauptzweck dieses Formerfordernisses, unerfahrene Personen bei der Veräußerung von Liegenschaften zu schützen, schon dadurch erfüllt sei, dass der Vertrag, mit dem das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht begründet werde, der notariellen Beurkundung bedürfe (BGH a.a.O., m.w.N.). Diese Erwägung trifft auf das gesetzliche Vorkaufsrecht aber gerade nicht zu, weil zu dessen Bestellung kein dem Beurkundungszwang unterliegendes Rechtsgeschäft erforderlich ist (vgl. BGH a.a.O.).

Auch der Vergleich mit § 182 Abs. 2 BGB, wonach die Genehmigung eines durch einen vollmachtslosen Vertreter abgeschlossenen Grundstückskaufvertrags nicht der Form des § 313 Satz 1 BGB bedarf (vgl. BGHZ 125, 218), trägt nicht. Der im Rahmen der Novelle von 1998 aufgenommene neue § 17 Abs. 2a BeurkG will diese Fälle gerade zurückdrängen. Unzulässig kann danach die Beurkundung eines Kaufvertrags mit einem vollmachtlosen Vertreter insbesondere dann sein, wenn der Vertretene nach der Eigenart des betroffenen Rechtsgeschäfts auf die dem Notar nach § 17 BeurkG obliegenden Pflichten in der Weise angewiesen ist, dass seine persönliche Teilnahme an der Beurkundung geboten ist (vgl. Eylmann/Vaasen, Bundesnotarordnung, Beurkundungsgesetz, 2000, § 17 BeurkG Rdnr. 33). Es dürfte nicht zweifelhaft sein, dass auch ein Mieter beim Erwerb der von ihm genutzten Wohnung regelmäßig des Schutzes durch die Beratung und Belehrung des Notars bedarf.

Nach Auffassung des BGH (a.a.O. und BGHZ 125, 218 <223>) ist die Entscheidung über die Formbedürftigkeit bestimmter Erklärungen grundsätzlich dem Gesetzgeber vorbehalten, weil ihr erhebliche rechtspolitische Bedeutung zukommt. Die Mietrechtsreform kann zwanglos

(noch Ziffer 40)

genutzt werden, um die erforderliche Entscheidung zu treffen. Zum Schutz der Mieter sollte die notarielle Beurkundung der Erklärung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts vorgesehen werden.

§ 313 BGB will durch die Anordnung des Beurkundungszwangs auf die Bedeutung des Geschäfts hinweisen und vor dem Eingehen übereilter Verpflichtungen schützen. Zugleich sollen der Beweis der getroffenen Vereinbarung gesichert und die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts gewährleistet werden. Wesentlicher Schutzzweck des § 313 BGB ist es schließlich, die sachgemäße Beratung der Parteien sicherzustellen (vgl. Palandt/Heinrichs, BGB-Komm., 59. Aufl. 2000, § 313 Rdnr. 2 m.w.N).

Dieser Schutz sollte dem Mieter bei der Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nicht vorenthalten werden. Die Tatsache, dass ihm für die Ausübung des Vorkaufsrechts eine Frist von zwei Monaten zur Verfügung steht (vgl. § 577 Abs. 1 Satz 3 BGB-E i.V.m. § 510 Abs. 2 Satz 1 BGB), ist kein hinreichender Schutz vor übereilten Entscheidungen. Zwar ist es richtig, dass der Mieter den Kaufgegenstand regelmäßig gut kennen wird. Dies ist aber zum einen nur ein einzelner Aspekt, der bei der Entscheidung über den Erwerb einer Eigentumswohnung eine Rolle spielt. Zum anderen ist die Besichtigung und Begutachtung der Kaufsache ohnehin nicht Teil der notariellen Tätigkeit. Vielmehr werden die Parteien durch den Notar über die im Grundstückskaufvertrag enthaltenen Bestimmungen belehrt und über Chancen und Risiken des Rechtsgeschäfts aufgeklärt.

Der Entscheidung zum Kauf einer Eigentumswohnung sollten umfangreiche Überlegungen vorangestellt werden. Dazu gehören zum einen Fragen der Finanzierung und der öffentlichen Förderung, die Analyse der eigenen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie die Orientierung auf dem Grundstücksmarkt. Zum anderen wirft der Erwerb einer Eigentumswohnung besondere Rechtsfragen auf, hinsichtlich derer der Käufer regelmäßig fachkundiger Beratung bedarf und die ihrerseits häufig bedeutende wirtschaftliche Folgen haben können. Hierzu gehören Gewährleistungsfragen, die Folgen des Eintritts in die Eigentümergemeinschaft, eine eventuelle Haftung für öffentliche Lasten und für Hausgeldrückstände des Voreigentümers sowie mögliche Zahlungsverpflichtungen aus Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft (Sonderumlagen). Besonders bedeutsam ist die Gestaltung der Kaufpreisfälligkeit, auf Grund derer der Vorkäufer sehr schnell in Liquiditätsengpässe geraten oder gar zu ungesicherten Vorleistungen verpflichtet sein kann, wenn der Erstkäufer z.B. auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung verzichtet hat oder eine Anzahlung vereinbart wurde. Wichtig für den Vorkäufer ist auch die Kenntnis der Bedeutung der von ihm zu übernehmenden Grundstücksbelastungen (z.B. Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte).

Durch die notarielle Beurkundung der Ausübungserklärung des Vorkaufsrechts würde sichergestellt, dass der Erwerber weiß, zu welchen Bedingungen er erwirbt. Dies ist aber nicht gewährleistet, wenn der Mieter lediglich eine schrift-

(noch Ziffer 40)

liche Vorkaufserklärung abzugeben hat. Er wird zumeist davon absehen, den Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Drittkäufer durch einen Fachmann prüfen und sich vor Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich beraten zu lassen, weil er annimmt, sich sonst mit zusätzlichen Kosten zu belasten.

Die Einführung einer Pflicht zur notariellen Beurkundung der Ausübungserklärung würde aber nicht zwangsläufig dazu führen, dass der Mieter als Vorkäufer mit zusätzlichen Kosten für die Tätigkeit des Notars belastet würde. Auch bei privatschriftlicher Ausübung des Vorkaufsrechts muss der Notar zum Zwecke der Beurkundung der Auflassung eingeschaltet werden. Da zu diesem Zeitpunkt der Kaufvertrag infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits geschlossen ist, käme hier eine rechtliche Beratung über Inhalt und Tragweite des Vertrags zu spät. Erfolgt die Einschaltung des Notars dagegen bereits bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, ist die vom Käufer erklärte Zwangsvollstreckungsunterwerfung gegenstandsgleich und sind die mitbeurkundete Auflassungsvormerkung und Auflassung kostenrechtlich ebenfalls nicht gesondert zu bewerten, wenn beide Vertragsteile gemeinsam beim Notar erscheinen. In diesem Fall entstehen keine höheren Notargebühren als bei privatschriftlicher Ausübung des Vorkaufsrechts mit nachfolgender ohnehin erforderlicher Beurkundung der Auflassung. Der Mieter erhielte als Vorkäufer also die Rechtsberatung des Notars als zusätzliche Dienstleistung ohne zusätzliche Kosten. Dies ist vielfach nicht bekannt. Lediglich wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts einerseits und die Bewilligung der Vormerkung und die Auflassung andererseits getrennt beurkundet würden, entstünden moderate (der Mieter kommt in den Genuss des Kostenprivilegs des § 38 Abs. 2 Nr. 6 Buchstabe a KostO) Zusatzkosten in Form einer 5/10-Gebühr.

Der Einführung einer Pflicht zur notariellen Beurkundung der Ausübung des Vorkaufsrechts kann deshalb nicht entgegengehalten werden, sie führe zu einer unangemessenen Erhöhung der Vertragskosten. Vielfach werden überhaupt keine Zusatzkosten entstehen, obwohl der Notar eine zusätzliche, für den Mieter sehr bedeutsame Dienstleistung erbringt, ihn nämlich über Inhalt und Tragweite des Kaufvertrags aufklärt.

R 41. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 577a Abs. 1 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 577a Abs. 1 sind die Wörter "oder 3" zu streichen.

Begründung:

Ein Erwerber von Wohnungseigentum kann sich auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB-E erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen, wenn an dem vermieteten Wohnraum nach

(noch Ziffer 41)

Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und veräußert worden ist. Das Verwertungsinteresse des Erwerbers einer Mietwohnung wird entgegen der bisherigen Vorschrift des § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB sowie des Sozialklauselgesetzes in die gesetzliche Sperrfrist einbezogen. Die Möglichkeit einer Kündigung zum Zwecke einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, so etwa die Kündigung mit der Absicht zur Wohnungssanierung oder -modernisierung, ist im Hinblick auf wirtschaftliche und finanzielle Handlungsmöglichkeiten des Vermieters weiterhin erforderlich. Angesichts der entspannten Lage auf dem Wohnungsmarkt wäre es auch verfehlt, die Möglichkeit einer Verwertungskündigung innerhalb der Sperrfrist auszuschließen. Allenfalls kann es einer Verordnungsermächtigung unterstellt werden, im Falle einer nicht ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde die Kündigungsmöglichkeit nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB-E auszuschließen. Ist eine derartige Gefährdung nicht zu befürchten, ist eine weitere Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung im Hinblick auf die Eigentumsgarantie aus Artikel 14 GG bedenklich, da wegen der entspannten Lage am Wohnungsmarkt der Ausschluss einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung über die Dauer von drei Jahren nicht mehr von der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gedeckt wird.

R
Wo

42. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 577a Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 577a ist Absatz 2 wie folgt zu ändern:

- a) In Satz 1 sind die Wörter "bis zu" zu streichen.
- b) Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

"Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen."

Begründung:

§ 577a Abs. 2 Satz 1 BGB-E sieht abweichend von der bisherigen Rechtslage im Sozialklauselgesetz vor, dass die Kündigungssperrfrist in Wohnungsmangelgebieten "bis zu" zehn Jahre beträgt. Die Wohnungsmangelgebiete und die Frist sollen durch Rechtsverordnung der Landesregierung für die Dauer von jeweils "höchstens" zehn Jahren bestimmt werden (§ 577a Abs. 2 Satz 2 BGB-E).

Dies würde zu erheblichen Schwierigkeiten in der Handhabung führen. Wenn für jedes Wohnungsmangelgebiet die Frist individuell zwischen drei und zehn Jahren zu bestimmen wäre, müsste jede Gemeinde eine Vielzahl von Daten erheben, um die Frist genau feststellen und die erforderliche

(noch Ziffer 42)

Einzelfallgerechtigkeit herstellen zu können. Zudem dürfte bei einer derartigen Regelung den differenzierten Anforderungen der Gerichte kaum Rechnung getragen werden können. Ferner würde sie zu einer Verunsicherung bei den Vermietern und den Mietern führen.

Auch ist eine förmliche Pflicht zum Neuerlass der Verordnung, in der die Wohnungsmangelgebiete aufgeführt sind, nach zehn Jahren nicht erforderlich. Die Landesregierungen überwachen ohnehin ständig, ob der Wohnungsmangel in den festgelegten Gebieten zurückgegangen ist. Würde darüber hinaus ein Neuerlass der Verordnung nach spätestens zehn Jahren erforderlich werden, wäre dies mit einem zusätzlichen Arbeitsaufwand verbunden.

R
Wo

43. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 577a Abs. 2 Satz 3 und 4 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 § 577a Abs. 2 sind die Sätze 3 und 4 zu streichen.

Begründung:

Die Regelung in Absatz 2 Satz 3 und 4 muss gestrichen werden. Sie würde den Vorteil einer verlängerten Kündigungssperrfrist praktisch zunichte machen. Mieter könnten dann auch in Gebieten mit verlängerter Kündigungssperrfrist nur für die Dauer der allgemeinen Kündigungssperrfrist von drei Jahren sicher sein, dass eine Kündigung unzulässig ist. Wenn ihnen in der anschließenden Zeit ein Angebot nach Absatz 2 Satz 3 und 4 gemacht würde, müssten sie damit rechnen, dass eine unter dieser Voraussetzung ausgesprochene Kündigung wirksam wäre, auch dann, wenn ihnen die angebotene Ersatzwohnung nicht angemessen erschiene, weil sie nicht sicher sein könnten, dass nicht ein Gericht diese Frage anders beurteilt. Deshalb würde die Regelung in beträchtlichem Umfang einen Abbau von Mieterschutz darstellen.

Zudem wäre die Regelung mit ihrer Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen in hohem Maße streitträchtig, würde also zu einer unnötigen Belastung der Parteien und der Gerichte führen.

44. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 580a Abs. 4 BGB)

R

In Artikel 1 Nr. 3 § 580a Abs. 4 ist die Angabe "Absatz 2 und 3 Nr. 2" durch die Angabe "Absatz 3 Nr. 2" zu ersetzen.

(noch Ziffer 44)

Begründung:

Die in § 580a Abs. 4 BGB-E angeordnete Geltung der Frist des Absatzes 2 für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist erscheint nicht sachgerecht. Die kurzen Fristen bei den Sonderkündigungsrechten dienen den Interessen der Kündigungsberechtigten und nicht dem Schutz des Mieters (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl. 1999, § 565 BGB Rdnr. 42). Deshalb sollte Absatz 2, der Kündigungsfristen von knapp neun Monaten zulässt, insoweit keine Anwendung finden.

R
Wo

45. Zu Artikel 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 5 Satz 1 EGBGB)

In Artikel 2 Nr. 1 sind in Artikel 229 § 3 Abs. 5 Satz 1 in der dritten Einsetzklammer die Wörter "ein Jahr" durch die Wörter "fünf Jahre" zu ersetzen.

Begründung:

Eine auf ein Jahr begrenzte Übergangsregelung setzt die Landesregierungen unter einen unzumutbaren Zeitdruck. Die Landesregierungen benötigen in aller Regel umfangreiche Gutachten zur Abstützung einer Entscheidung für den Erlass einer neuen Verordnung. Der dafür erforderliche gutachterliche Aufwand einschließlich der Erhebung empirischer Daten ist in diesem Zeitraum kaum zu schaffen. Der Zwang zur überhasteten Schaffung einer neuen Rechtsverordnung ist auch unnötig, da die Landesregierungen die von ihnen erlassenen Verordnungen jederzeit aufheben können. Sind die Landesregierungen dagegen der Auffassung, dass die bestehenden Verordnungen weitergelten sollten, besteht keine Veranlassung, sie zu einem kurzfristigen Neuerlass zu nötigen. Es ist vielmehr sachgerecht, die Wohnungsmarktmechanismen als eher lang- und mittelfristig wirkend zu begreifen. Aus diesem Grunde sollen die Landesregierungen die Möglichkeiten haben, die Entscheidung über den Erlass einer auf eine neue Ermächtigungsgrundlage gestützten Rechtsverordnung mittelfristig zu treffen. Dies erfordert eine Verlängerung der Übergangsregelung auf fünf Jahre, wobei diese Frist nicht ausgeschöpft werden muss. Diese 5-Jahres-Frist entspricht damit zeitlich der Sperrfrist des geltenden Rechts in den Fällen, in denen die Landesregierung von der Verordnungsermächtigung gemäß § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB Gebrauch gemacht hat, bleibt aber deutlich hinter der zehnjährigen Frist nach dem Sozialklauselgesetz zurück.

- Wo 46. Zu Artikel 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 7 EGBGB)
- In Artikel 2 Nr. 1 sind in Artikel 229 § 3 Abs. 7 die Wörter "... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes]" durch die Angabe "1. Januar 1983" zu ersetzen.

Begründung:

In der Einzelbegründung wird zutreffend angeführt, dass bereits seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen (am 1. Januar 1983) die Verzinsungen von Mietkautionen Pflicht ist. Kautionsvereinbarungen ohne Verzinsungspflicht sind seitdem nicht mehr zulässig. Mit der vorliegenden Fassung der Übergangsregelung wird der Eindruck erweckt, dass bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes noch unverzinsliche Kautionsvereinbarungen für Wohnraum möglich gewesen wären. Zur Rechtsklarheit sollte dieser Eindruck vermieden werden durch Angabe des Termins "1. Januar 1983".

- R 47. Zu Artikel 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 10 - neu - EGBGB)

Wo Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob es angezeigt ist, dem Artikel 229 § 3 EGBGB-E folgenden Absatz 10 anzufügen:

"(10) Soweit in einer vor dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] vereinbarten Miete Betriebskosten nicht besonders ausgewiesen sind, kann der Vermieter bis zum ... [einsetzen: Datum des letzten Tages des 24. Kalendermonats nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] durch einseitige schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Miete auf die Grundmiete und einen Betrag für Betriebskosten umgestellt wird, der anteilig auf den Mieter umzulegen ist. Dieser kann als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesen werden. Die Höhe richtet sich nach den Kosten, die im vorausgegangenen Abrechnungsjahr nach dem künftigen Umrechnungsmaßstab auf die Wohneinheit entfallen sind; dieser Betrag ist von der bisherigen Miete abzuziehen, der verbleibende Betrag bildet die Grundmiete. Ist mit allen Mietern ein Maßstab für die Umlegung vereinbart, so ist dieser anzuwenden. Im Übrigen gilt § 556a des Bürgerlichen Gesetzbuches."

(noch Ziffer 47)

Begründung:

In der Vergangenheit wurde mangels klarer gesetzlicher Vorgaben im Bereich der Mietenstruktur eine Vielzahl unterschiedlicher Vereinbarungen getroffen. Neben der vom Entwurf wegen der daraus resultierenden Kostentransparenz bevorzugten Grundmiete nebst Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten existieren vor allem im Altbaubereich weiterhin Verträge, bei denen eine Pauschalmiete - ggf. auch mit vorbehaltener Abwälzungsmöglichkeit späterer Betriebskostensteigerungen - vereinbart ist. Soweit Heizkosten wegen der Ausstattung mit Einzelöfen oder wohnungseigenen Etagenheizungen unmittelbar vom Mieter getragen werden, fehlt es an jeglicher Aufteilung in Grundmiete und Betriebskosten, da eine Pauschale im Sinn eines gesonderten Fixbetrages nicht vorliegt.

In Berlin wären insbesondere mehr als 100 000 Mietverhältnisse über bis zum 31. Dezember 1987 preisgebundene Altbauwohnungen betroffen, für die durch § 4 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106) das Recht der Vermieter eingeführt wurde, für die Zeit nach dem 31. Oktober 1982 anfallende Betriebskostenerhöhungen bei allen Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung auf die Mieter abwälzen zu dürfen. Das Recht zur Einführung solcher Abwälzungsbeträge galt auf Grund § 7 Abs. 3, 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) bis zum 31. Dezember 1994 weiter, auch wenn keine entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen im ursprünglichen (vor dem 1. Juni 1983 abgeschlossen) Mietvertrag getroffen waren.

Für derartige Verträge sieht der Entwurf nach dem Inkrafttreten der Neuregelung keine besondere Möglichkeit der Mieterhöhung mehr vor. § 560 BGB-E regelt lediglich den Fall einer echten Betriebskostenpauschale. Dem Vermieter bleibt damit nur der Weg einer Mieterhöhung nach § 558 BGB-E, der jedoch unbefriedigend ist, da die Entwicklungen des allgemeinen Mietenniveaus und von Betriebskosten nicht notwendigerweise deckungsgleich sind. Aus diesem Grunde sollte dem Vermieter eines solchen Altvertrages zumindest die Möglichkeit gegeben werden, die Mietstruktur einseitig auf eine der im Gesetz vorgesehenen Formen umzustellen. Zwar ist eine solche Umstellung auch einvernehmlich möglich, doch werden die Mieter in Zeiten stark steigender Nebenkosten, etwa durch den Anstieg kommunaler Gebühren, nicht geneigt sein, einer derartigen Vertragsänderung zuzustimmen. Eine Übergangsfrist von zwei Jahren dürfte dabei ausreichen, um den betroffenen Vermietern eine weitgehende Umstellung der genannten Altverträge zu ermöglichen.

R
Wo

48. Zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe a (Artikel 232 § 2 Abs. 2 Satz 2 - neu - EGBGB)

In Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe a ist dem Artikel 232 § 2 Abs. 2 folgender Satz anzufügen:

"Dies gilt nicht für Mietverhältnisse in einem Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen, wenn

1. das Wohngebäude überwiegend leer steht und entsprechend einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 des Baugesetzbuches teilweise oder vollständig beseitigt werden soll und
2. der Vermieter dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage nachweist und sich verpflichtet, dem Mieter die Umzugskosten in angemessenem Umfang zu erstatten."

Begründung:

Der Kündigungsausschluss gilt für Mietverträge in den neuen Ländern, die vor dem 3. Oktober 1990 geschlossen worden sind. Damit wurde eine, im Vergleich zur Gesetzeslage der alten Länder, abweichende Rechtslage geschaffen, insbesondere um der Wohnungssituation in den neuen Ländern zum Zeitpunkt des Beitritts gerecht zu werden. Nach den Erläuterungen zu Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB (BT-Drs. 11/7817, S. 38) "sei ein entsprechender Kündigungstatbestand auch im ZGB nicht enthalten gewesen; seine Einführung erscheine weder zur Herstellung der Rechtseinheit noch aus wohnungswirtschaftlichen oder rechtspolitischen Gründen geboten."

Diese Begründung trägt der gegenwärtigen Situation nicht mehr ausreichend Rechnung. Gerade die Bezugnahme auf wohnungswirtschaftliche Gründe einerseits und die in den neuen Ländern tatsächlich vorzufindende Lage auf dem Wohnungsmarkt andererseits, die durch einen erheblichen Wohnungsleerstand gekennzeichnet ist, machen um so mehr deutlich, dass ein unbedingtes Festhalten an dem unbefristeten Kündigungsausschluss weder angemessen noch für den Vermieter zumutbar ist. Bewegt sich der Ausschluss des Kündigungsrechtes in der Zeit unmittelbar nach dem Beitritt der neuen Länder noch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums, werden angesichts der gegenwärtig und zukünftig zu erwartenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt die Grenzen einer verfassungskonformen Einschränkung der Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG überschritten. Aus diesen Gründen und unter Abwägung der Interessen der Vermieter und Mieter ist der Kündigungsausschluss des Artikels 232 § 2 Abs. 2 EGBGB-E zu lockern und damit eine gewisse Angleichung an die Rechtslage der alten Länder herbeizuführen. Eine Kündigung

(noch Ziffer 48)

zum Zwecke der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes soll dann zulässig sein, wenn die genannten Voraussetzungen vorliegen, die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Elemente einschließen. Dabei ist das Kündigungsrecht sozialverträglich ausgestaltet. Der Vermieter muss den berechtigten Interessen des Mieters entgegenkommen, indem er diesem Ersatzwohnraum anbietet und sich zur Tragung der Umzugskosten verpflichtet.

Wo 49. Zu Artikel 5 (§ 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG)

In Artikel 5 ist § 5 Abs. 2 Satz 2 zu streichen.

Begründung:

Die Fassung des Gesetzentwurfs führt dazu, dass die mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 eingeführte Beschränkung des Grundsatzes der Kostendeckung auf Neubauten ab dem 1. Januar 1991 sowie eine Besitzstandsklausel für ältere Gebäude wieder aufgehoben wird. Damit würde die mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 eingeführte Regelung wieder in Kraft gesetzt - und zwar unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das Erfordernis, notwendige Bestandsinvestitionen in den neuen Ländern nicht zu behindern. Folglich soll für den gesamten Wohnungsbestand wieder gelten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, wenn der Vermieter entsprechende Aufwendungen geltend machen kann.

Eine solche Regelung ist in den neuen Ländern nicht erforderlich, weil es dort häufig an dem Tatbestandsmerkmal des geringen Angebots fehlen dürfte. Auch in den alten Ländern wäre ein solcher Rückgriff auf die 1982 eingeführte Regelung nicht sachgerecht. Zum einen handelt es sich um eine in der Sache kaum zu vollziehende Vorschrift, die bereits in der geltenden Fassung zunehmend weniger Anwendung findet, wenn man von der Bedeutung in bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten absieht. Zum anderen widerspricht es marktwirtschaftlichen Gepflogenheiten, einem Marktteilnehmer über dem Marktpreis liegende Kosten von Gesetzes wegen zuzumuten, weil dessen Vertragspartner über diese Grenze hinaus Investitionen getätigt hat. Ein solches Ergebnis kann auch deswegen nicht hingenommen werden, weil die steuerliche Seite von Investitionen dabei ausgeklammert wird. Die steuerlichen Auswirkungen führen in einer Vielzahl von Fällen dazu, dass sich die Investitionen für den Vermieter unter dem Strich rechnen.

Diese unbefriedigenden Ergebnisse - eine kaum zu vollziehende Vorschrift mit zweifelhaften wirtschaftlichen Auswirkungen - sind nur zu vermeiden, wenn die Vorschriften über die Berücksichtigung von Aufwendungen gestrichen werden.

Wo 50. Zu Artikel 7 Abs. 10 (§ 4 Satz 1 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt)

Artikel 7 Abs. 10 ist wie folgt zu fassen:

"(10) § 4 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1136), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird aufgehoben."

Begründung:

Die in dieser Vorschrift enthaltene Verordnungsermächtigung ist inzwischen durch Zeitablauf gegenstandslos geworden. Sie berechtigte dazu, durch Verordnung eine bis zum 31. Dezember 1995 geltende besondere Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei Mietwohnungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vorzusehen. Da dieser Geltungszeitraum längst abgelaufen ist, kann die Vorschrift aufgehoben werden. Eine Anpassung an die geänderten Vorschriften des Mietrechts ist daher heute weder notwendig noch sinnvoll. Vielmehr bewirkt die Aufhebung eine zusätzliche Rechtsvereinfachung.

Wo 51. Zu Artikel 7 Abs. 12 Nr. 1 (§ 14 Abs. 1 Satz 2 ModEnG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob es angezeigt ist, in § 14 Abs. 1 Satz 2 ModEnG-E die Angabe "§§ 557 bis 561" durch die Angabe "§§ 556, 556a, 557 bis 561" zu ersetzen.

Begründung:

§ 14 ModEnG regelt Verpflichtungen des Eigentümers einer mit öffentlichen Mitteln modernisierten Wohnung bei der späteren Bildung der Miethöhe. Dabei wird in Absatz 1 Satz 2 u.a. ausgeführt, dass "im Übrigen die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe unberührt bleiben". Artikel 7 Abs. 12 soll § 14 ModEnG an die neue Systematik des Mietrechts anpassen und sieht dabei nur vor, die neuen Vorschriften bezüglich der Netto-Miete anzuführen.

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe enthält in seinem § 4 auch Regelungen zu Betriebskosten, die nach Modernisierung erhöht oder neu anfallen können. Zur Berücksichtigung des gesamten bisherigen Regelungskreises ist es erforderlich, die bisher in § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe enthaltenen Regelungen durch Einbeziehung der zukünftigen §§ 556 und 556a BGB-E ebenfalls anzuführen.

Wo 52. Zu Artikel 7 Abs. 13 (§ 6 Abs. 2 Satz 1 und § 14 Abs. 2 - neu - AFWoG)

Artikel 7 Abs. 13 ist wie folgt zu fassen:

'(13) Das Gesetz 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 wie folgt geändert:

a) In § 6 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter "des Mietspiegelgesetzes" durch die Angabe "des § 558c oder § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches" und das Wort "Mietzinsspanne" durch das Wort "Mietspanne" ersetzt.

b) § 14 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Text wird Absatz 1.

bb) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Für am ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] noch nicht abgeschlossene Verwaltungsverfahren eines Leistungszeitraumes, zu dessen Stichtag gemäß § 3 Abs. 2 ein Mietspiegel gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bestand, ist dieser Mietspiegel weiterhin anzuwenden." '

Begründung:

Die bisher in Artikel 7 Abs. 13 vorgesehene Änderung des AFWoG ist nicht ausreichend.

In der ersten Zeit nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes werden weiterhin Mietspiegel im Sinne § 2 MHG bestehen, die auch ggf. in bisherigen Verwaltungsverfahren angewendet worden sind. In diesen Verwaltungsverfahren wird nach den Verhältnissen zum Stichtag für einen Leistungszeitraum (§ 3 Abs. 2 AFWoG) beurteilt. Es können nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes neue Verwaltungsverfahren für z. B. Leistungsanpassungen während eines laufenden Leistungszeitraumes erforderlich werden oder bei Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes noch nicht abgeschlossen sein.

Für alle diese noch nicht abgeschlossenen Verwaltungsverfahren über einen vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes begonnenen Leistungszeitraum soll - auch aus Gründen der Gleichbehandlung - der bisherige Mietspiegel im Sinne § 2 MHG weiter anwendbar sein.

Wo 53. Zu Artikel 8 Abs. 13 - neu - (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 1.WoZErhV)

Dem Artikel 8 ist folgender Absatz 13 anzufügen:

'(13) In § 3 Abs. 1 Nr. 3 der Ersten Wohnungsfürsorge-Zinserhöhungsverordnung vom 26. Juli 1982 (BGBl. I S. 1009) wird die Angabe "§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe" durch die Angabe "§ 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches" ersetzt." '

Begründung:

§ 3 Abs. 1 Nr. 3 der 1.WoZErhV enthält einen Verweis auf § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG.

In § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG wird die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete definiert. Diese Regelung zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt nunmehr in § 558 Abs. 2 des BGB-E.

B.

54. **Der Ausschuss für Frauen und Jugend und**

der Ausschuss für Familie und Senioren

empfehlen dem Bundesrat,

gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.