

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick, Dr. Gregor Gysi
und der Gruppe der PDS**

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsmietrechts

A. Problem

Das geltende Wohnungsmietrecht ist unübersichtlich, zersplittert und für die Bürgerinnen und Bürger schwer durchschaubar. Es muß so gestaltet werden, daß die Betroffenen ihre Rechte und Pflichten möglichst ohne spezielle juristische Hilfe erkennen und wahrnehmen können. Die erreichten sozialen und rechtsstaatlichen Standards im Mieterschutz müssen erhalten und ausgebaut werden. Verschiedene Defizite des Mietrechts sowie Mietpreisrechts zuungunsten von Wohnungssuchenden, Mieterinnen und Mietern müssen beseitigt werden. Wohnen ist Menschenrecht. Das Wohnungsmietrecht soll dazu beitragen, daß alle Menschen in gesicherten Wohnverhältnissen leben können.

B. Lösung

Es wird ein neuer Untertitel I des Dritten Titels im Sechsten Abschnitt des Zweiten Buchs des BGB geschaffen, in welchem alle einschlägigen Regelungen des Wohnungsmietrechts übersichtlich und in verständlicher Sprache zusammengefaßt sind. Unter Beibehaltung, Vereinfachung und Präzisierung jener Vorschriften, die sich in der Praxis und der Rechtsprechung bewährt haben, werden der Mieterschutz weiter ausgebaut und Bedingungen zur schrittweisen Herstellung von Mietgerechtigkeit geschaffen. Überzogenen Mietforderungen werden eindeutige Schranken gesetzt. Regelungen, die die Gleichberechtigung aller Menschen und aller Formen ihres Zusammenlebens im Wohnungsmietrecht gewährleisten, werden aufgenommen. Die bisher im Miethöhegesetz enthaltenen Regelungen zur Miethöhe und die Mietermitbestimmung werden im BGB verankert. Das Miethöhegesetz wird aufgehoben. Der Dritte Titel wird anders strukturiert und ein Abschnitt II „Mietverhältnisse über andere Sachen“ eingeführt (vgl. dazu Drucksache 13/8779 „Gestaltung des Dritten Titels Miete, Pacht im Siebenten Abschnitt des Zweiten Buchs des BGB als Konsequenz aus der Reform des Wohnungsmietrechts“).

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Es werden Kosten für die Feststellung wohnwertbezogener Miet-
spiegel entstehen, die gegenwärtig nicht genau quantifizierbar
sind.

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsmietrechts

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch vom 18. August 1896, zuletzt geändert durch das Gesetz vom ..., wird wie folgt geändert:

1. § 535 wird wie folgt gefaßt:

„§ 535

Wesen des Mietvertrages

Durch den Mietvertrag wird die Vermieterin/der Vermieter verpflichtet, der Mieterin/dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin/dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen.“

2. In den Dritten Titel des Siebenten Abschnitts des Zweiten Buchs des BGB wird nach § 535 folgender Untertitel I eingefügt:

I. Wohnungsmietrecht

1. Teil

Begründung des Wohnungsmietverhältnisses

§ 536

Der Wohnungsmietvertrag

(1) Wohnungsmietverhältnisse werden durch den Abschluß eines Vertrages begründet, es sei denn, durch Gesetz ist eine andere Form der Begründung zugelassen.

(2) Räume sind als Wohnung vermietet, wenn in ihnen vereinbarungsgemäß von den Bewohnerinnen/den Bewohnern ein Haushalt eingerichtet ist oder werden soll.

(3) Durch den Wohnungsmietvertrag wird die Vermieterin/der Vermieter verpflichtet, der Mieterin/dem Mieter den Gebrauch der Wohnung während der Mietzeit zu gewähren.

(4) Die Mieterin/der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin/dem Vermieter die sich aus Rechtsvorschriften ergebende oder vereinbarte Miete zu zahlen.

§ 537

Form des Mietvertrages

(1) Der Abschluß des Wohnungsmietvertrages soll schriftlich erfolgen.

(2) Der Abschluß eines befristeten Vertrages für eine längere Zeit als ein Jahr muß schriftlich erfol-

gen; wird die Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als unbefristet geschlossen.

§ 538

Zuweisung

Zugunsten eines von Obdachlosigkeit bedrohten oder betroffenen Menschen können die zuständigen Stellen nach Maßgabe von Rechtsvorschriften ein Mietverhältnis durch Zuweisung begründen. In der Zuweisung ist festzulegen, ob die Mieterin/der Mieter oder die zuweisende Stelle die Zahlung der Miete schuldet bzw. wer dafür bürgt.

§ 539

Belegungsbindung

(1) Unterliegt der Wohnraum einer gesetzlichen Belegungsbindung, so kann ein Mietvertrag nur mit solchen Mieterinnen/Mietern wirksam abgeschlossen werden, denen ein entsprechender Wohnberechtigungsschein erteilt wurde.

(2) Wurde ein Mietvertrag ohne eine solche Berechtigung abgeschlossen, so kann dieser Mangel des Mietvertrages durch die nachträgliche Erteilung der Wohnberechtigung oder die Freistellung der Wohnung von der Belegungsbindung geheilt werden. Andernfalls können die Vermieterin/der Vermieter oder die staatliche Stelle die Räumung verlangen.

§ 540

Mietvertrag mit Ehegatten

Partnerin/Partner des Mietvertrages sind beide Ehegatten, wenn diese in der Wohnung einen gemeinsamen Haushalt führen. Dies gilt auch dann, wenn nur eine Ehepartnerin/ein Ehepartner den Mietvertrag abgeschlossen hat, es sei denn, die andere Ehepartnerin/der andere Ehepartner erklärt schriftlich gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter, nicht Mieterin/Mieter sein zu wollen. Die Erklärung kann nur im Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages oder bei Eheschließung nach dem Abschluß des Mietvertrages innerhalb einer Frist von einem Monat abgegeben werden.

§ 541

Eintritt der Partnerin/des Partners einer Lebensgemeinschaft

Unverheiratete Partnerinnen/Partner einer Lebensgemeinschaft können durch gemeinsame schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter in ein Mietverhältnis eintreten, das nur von einer Partnerin/einem Partner begründet worden war.

§ 541 a

Wohngemeinschaft

(1) Soll die Wohnung von einer Wohngemeinschaft genutzt werden, so ist der Mietvertrag mit allen Mitgliedern dieser Wohngemeinschaft abzuschließen.

(2) Die Wohngemeinschaft kann von der Vermieterin/dem Vermieter die Einwilligung zum Eintritt weiterer Mitglieder verlangen, es sei denn, in der Person der vorgesehenen Mitglieder liegen wichtige Gründe vor, der Wohnraum wird durch den Eintritt übermäßig belegt oder der Eintritt ist der Vermieterin/dem Vermieter aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten.

§ 542

Untermiete

(1) Die Mieterin/der Mieter ist berechtigt, die gemietete Wohnung Dritten ganz oder teilweise zu Wohnzwecken unterzuvermieten. Die beabsichtigte Untervermietung ist der Vermieterin/dem Vermieter vorher anzuzeigen.

(2) Die Vermieterin/der Vermieter kann die Untervermietung untersagen, wenn in der Person der Dritten/des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum durch die Untervermietung übermäßig belegt wird oder der Vermieterin/dem Vermieter die Untervermietung aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten ist.

(3) Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses über die Wohnung endet auch das Untermietverhältnis.

(4) Im übrigen gelten die Bestimmungen über die Wohnungsmiete für das Untermietverhältnis entsprechend.

§ 542 a

Gewerbliche Zwischenmiete

(1) Wird Wohnraum durch die Mieterin/den Mieter vertragsgemäß gewerblich an eine Dritte/einen Dritten weitervermietet, so tritt die Vermieterin/der Vermieter bei Beendigung dieses Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag zwischen der Mieterin/dem Mieter und der Dritten/dem Dritten ein.

(2) Schließt die Vermieterin/der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt die Mieterin/der Mieter anstelle der Vertragspartnerin/des Vertragspartners in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag mit der Dritten/dem Dritten ein.

§ 543

Wohnungstausch

(1) Bei einem durch Vertrag vereinbarten Wohnungstausch tritt die jeweilige Tauschpartnerin/der jeweilige Tauschpartner mit dem Einzug in die Wohnung in das Mietverhältnis der/dessen anderen ein und übernimmt damit deren/dessen Rechte und Pflichten. Der Tauschvertrag ist schriftlich abzuschließen und bedarf der Einwilligung der Vermieterinnen/der Vermieter.

(2) Die Tauschpartnerinnen/Tauschpartner können von den Vermieterinnen/Vermietern die Einwilligung zum Tauschvertrag verlangen, wenn nicht in der Person der Tauschpartnerinnen/Tauschpartner ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum durch den Tausch übermäßig belegt wird oder den Vermieterinnen/Vermietern der Tausch aus sonstigen Gründen nicht zuzumuten ist.

2. Teil

Erhaltungspflichten

§ 544

Pflichten der Vermieterin/des Vermieters

Die Vermieterin/der Vermieter hat die vermietete Wohnung der Mieterin/dem Mieter in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

§ 545

Schönheitsreparaturen; Kleinreparaturen

(1) Zwischen der Vermieterin/dem Vermieter und der Mieterin/dem Mieter kann vereinbart werden, daß die Mieterin/der Mieter die während der Mietzeit in der Wohnung anfallenden Maler- und Tapezierarbeiten (Schönheitsreparaturen) übernimmt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht ein Anspruch der Vermieterin/des Vermieters auf Ausführung der Schönheitsreparaturen nur, wenn sich die Wohnung in einem malermäßigen Zustand befindet, der bei gewöhnlichen Anforderungen eine Weitervermietung ausschließt und sie nicht schon beim Einzug in diesem Zustand überlassen worden war.

(2) Die Übernahme der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen geringen Umfangs (Kleinreparaturen) durch die Mieterin/den Mieter kann nur unter der Voraussetzung vereinbart werden, daß

- a) die zu erhaltenden Objekte ausdrücklich bezeichnet sind;
- b) die im Jahr aufzuwendenden Kosten 1 Prozent der jährlichen Netto-Kaltmiete im Einzelfall und 3 Prozent der jährlichen Netto-Kaltmiete insgesamt nicht übersteigen.

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

§ 546

Minderung wegen Mängel der Wohnung

(1) Weisen die vermietete Wohnung und die dazu gehörenden Gemeinschaftsflächen zur Zeit der Überlassung an die Mieterin/den Mieter Mängel auf, die ihre Tauglichkeit zu dem vertragsmäßigen Gebrauch aufheben oder mindern, oder entsteht im Laufe der Miete ein solcher Mangel, so ist die Mieterin/der Mieter für die Zeit, während der die Tauglichkeit aufgehoben oder gemindert ist, nur zur Entrichtung eines dem geminderten Wohnwert entsprechenden Teiles der Miete verpflichtet. Im Umfang der Minderung besteht kein Anspruch

auf die Miete. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates die Kriterien und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietminderungstabellen wegen in Absatz 1 genannter Mängel durch Rechtsverordnung zu regeln.

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

§ 546 a

Mängelanzeige

(1) Zeigt sich im Laufe der Miete ein Mangel der gemieteten Wohnung oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Wohnung gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat die Mieterin/der Mieter der Vermieterin/dem Vermieter unverzüglich Anzeige zu machen.

(2) Unterläßt die Mieterin/der Mieter die Anzeige, so ist sie/er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet; sie/er ist, soweit die Vermieterin/der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige Abhilfe zu schaffen außerstande war, nicht berechtigt, die Miete zu mindern oder wegen Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs die Aufhebung des Mietverhältnisses oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen.

§ 547

Schadensersatzpflicht der Vermieterin/des Vermieters

(1) Ist ein Mangel der im § 546 bezeichneten Art beim Abschluß des Vertrages vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später infolge eines Umstandes, den die Vermieterin/der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt die Vermieterin/der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann die Mieterin/der Mieter neben den in § 546 bestimmten Rechten Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

(2) Kommt die Vermieterin/der Vermieter der Aufforderung der Mieterin/des Mieters zur Mängelbeseitigung in einer angemessenen Frist nicht nach, kann die Mieterin/der Mieter nach vorheriger Ankündigung den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. Dieses Recht steht der Mieterin/dem Mieter auch ohne Vorankündigung zu, wenn die Beseitigung des Mangels dringlich ist und sofortige Maßnahmen erforderlich sind, um Schäden von der Wohnung oder erhebliche Nachteile bei ihrem Gebrauch abzuwenden.

§ 548

Kenntnis des Mangels

(1) Kennt die Mieterin/der Mieter bei Abschluß des Vertrages die Mängel der gemieteten Wohnung, so steht ihr/ihm das Recht auf Schadensersatz nicht zu. Dies gilt nicht, wenn die Mieterin/der Mieter sich die Geltendmachung dieses Rechts bei Bezug der Wohnung vorbehalten hat.

(2) Ist der Mieterin/dem Mieter ein Mangel grob fahrlässig unbekannt geblieben, so steht ihr/ihm dieses Recht nur zu, wenn der Mangel durch die Vermieterin/den Vermieter arglistig verschwiegen oder Mangelfreiheit der Wohnung zugesichert wurde.

§ 548 a

Arglistiges Verschweigen

Eine Vereinbarung, durch die die Haftung der Vermieterin/des Vermieters bei Mängeln der vermieteten Wohnung erlassen oder beschränkt wird, ist nichtig, wenn die Vermieterin/der Vermieter den Mangel arglistig verschweigt.

§ 548 b

Haftung für Rechtsmängel

Wird der Mieterin/dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Wohnung ganz oder zum Teil durch das Recht einer/eines Dritten entzogen, so finden die für Mängel in der vermieteten Wohnung getroffenen Regelungen (§§ 546 bis 548 a) entsprechende Anwendung.

§ 549

Maßnahmen zur Erhaltung

(1) Die Mieterin/der Mieter einer Wohnung hat Einwirkungen auf die Wohnung zu dulden, die zu deren Erhaltung oder zu der des Gebäudes erforderlich sind.

(2) Wird durch die Maßnahmen, insbesondere durch eine Unterbrechung der Wasser-, Energie- und Wärmezuführung die Wohnungsnutzung unzumutbar beeinträchtigt, so kann die Mieterin/der Mieter unbeschadet ihres/seines Anspruchs auf Beseitigung der Beeinträchtigung und Minderung der Miete eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahmen bautechnisch erforderlich waren.

(3) Aufwendungen, die die Mieterin/der Mieter infolge der Maßnahmen machen mußte, hat die Vermieterin/der Vermieter in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat die Vermieterin/der Vermieter Voranschau zu leisten.

§ 550

Maßnahmen der Vermieterin/des Vermieters zur Verbesserung

(1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Wohnung oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat die Mieterin/der Mieter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme für sie/ihn oder die zu ihrem/seinem Haushalt gehörenden Personen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin/des Vermieters und anderer Mieterinnen/Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen der Mieterin/des Mieters und die zu erwartende Erhöhung der Miete zu berücksichtigen. Die Erhöhung der

Miete bleibt außer Betracht, wenn die gemietete Wohnung oder sonstige Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

(2) Die Vermieterin/der Vermieter hat der Mieterin/dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung der Miete schriftlich mitzuteilen. Die Mieterin/der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats das Mietverhältnis zu kündigen. Macht die Mieterin/der Mieter von diesem Recht Gebrauch, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Wohnung verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führen.

(3) Die Bestimmungen des § 549 Abs. 2 und 3 (Entschädigung und Aufwendungsersatz) finden Anwendung.

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

§ 551

Mieterhöhung nach Modernisierung

(1) Hat die Vermieterin/der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Wohnwert der Wohnung nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat sie/er andere bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die sie/er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann sie/er eine Erhöhung der Miete verlangen.

(2) Umfang und Verfahren der Erhöhung bestimmen sich nach §§ 556 und 556 a.

§ 552

Maßnahmen der Mieterin/des Mieters zur Verbesserung

(1) Maßnahmen der Mieterin/des Mieters zur Verbesserung der Wohnung durch zusätzliche Einrichtungen wie Einbaumöbel, Fußbodenbeläge, Sanitärarmaturen u.ä. hat die Vermieterin/der Vermieter zu dulden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin/der Mieter auf Verlangen der Vermieterin/des Vermieters den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies gilt nicht, wenn die gemietete Wohnung durch die verbessernde Maßnahme lediglich in einen Zustand versetzt worden ist, wie er allgemein üblich ist.

(2) Bauliche Veränderungen der Wohnung, die die Mieterin/der Mieter durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters. Die Vermieterin/der Vermieter darf die Zustimmung nur verweigern, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere wenn die baulichen Veränderungen die Wohnung

nicht verbessern oder sie in einen Zustand versetzen sollen, der allgemein nicht üblich ist. Ein wichtiger Grund ist stets gegeben, wenn die Vermieterin/der Vermieter selbst vergleichbare Maßnahmen vorgesehen hat und mit der Verwirklichung in angemessener Zeit nachweisbar zu rechnen ist.

(3) Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses kann bei einer von der Mieterin/dem Mieter mit Zustimmung der Vermieterin/des Vermieters durchgeführten baulichen Veränderung nur verlangt werden, wenn das mit der Mieterin/dem Mieter bei Erteilung der Zustimmung vereinbart wurde.

§ 553

Verjährung der Ersatzansprüche

Die Ansprüche der Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermieter wegen Mängeln der vermieteten Wohnung, Ersatz von Aufwendungen, Schadensersatz und Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Entstehung des Anspruchs, spätestens mit der Beendigung des Mietverhältnisses.

3. Teil

Miete

§ 554

Die Miete und ihre Bestandteile

(1) Die Miete besteht aus der Grundmiete und den Betriebskosten (Mietnebenkosten).

(2) Die Grundmiete ist das Entgelt, das die Mieterin/der Mieter an die Vermieterin/den Vermieter vereinbarungsgemäß für die Überlassung der Wohnung entrichtet.

(3) Die Kaltmiete besteht aus der Grundmiete (Netto-Kaltmiete) und den Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser.

(4) Die Warmmiete besteht aus der Grundmiete und den Betriebskosten einschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasser.

(5) Bei fehlender Trennung von Grundmiete und Betriebskosten gilt im Zweifel eine Warmmiete als Bruttomiete vereinbart, die Erhöhungen der Betriebskosten ausschließt.

§ 555

Miete nach Wohnwert

(1) Ortsüblich ist die Grundmiete, die sich aus dem wohnwertbezogenen Mietspiegel der Gemeinde oder in Ausnahmefällen aus Einzelgutachten ergibt.

(2) Der Abschluß einer Mietvereinbarung, die die ortsübliche Grundmiete überschreitet, ist im überschrittenen Umfang unwirksam, sofern sie nicht nur die eingetretene Veränderung des Lebenshaltungskostenindex nachvollzieht.

(3) Vereinbarungen, die die ortsübliche Grundmiete unterschreiten, sind wirksam.

§ 556

Veränderung der Miethöhe

(1) Die Mieterin/der Mieter oder die Vermieterin/der Vermieter können die Zustimmung zu einer Änderung der Grundmiete verlangen, wenn

- a) die Höhe seit einem Jahr unverändert ist und
- b) die bestehende Grundmiete nicht die ortsübliche Grundmiete erreicht hat.

Die Änderung darf 10 Prozent der vorangehenden Grundmiete nicht übersteigen. Ausnahmen sind auf der Grundlage einer schriftlichen, einvernehmlich getroffenen Vereinbarung zwischen der Vermieterin/dem Vermieter und der Mieterin/dem Mieter zulässig.

(2) Die Vermieterin/der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Grundmiete auch verlangen, wenn

- a) die Höhe seit einem Jahr unverändert ist und
- b) der amtliche Lebenshaltungskostenindex um mehr als 5 Prozent gestiegen ist.

Die ortsübliche Grundmiete darf dann bis zu der Höhe überschritten werden, die sich aus einer Steigerung des Lebenshaltungskostenindex seit der letzten Feststellung der ortsüblichen Grundmiete ergibt.

(3) Die Mieterin/der Mieter kann die Zustimmung zu einer Senkung der Grundmiete verlangen, wenn die bestehende Miete die ortsübliche Grundmiete übersteigt.

§ 556 a

Zustimmungsverfahren

(1) Das Änderungsverlangen ist schriftlich an die andere/den anderen Vertragspartner zu richten und unter Beifügung des wohnwertbezogenen Mietspiegels für die vermietete Wohnung zu begründen. Die Erklärung muß von der Vermieterin/dem Vermieter bzw. von der Mieterin/dem Mieter, bei mehreren Vermieterinnen/Vermietern oder Mieterinnen/Mietern jeweils von allen, eigenhändig unterschrieben sein. Hat die Vermieterin/der Vermieter das Änderungsverlangen mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht ihrer/seiner eigenhändigen Unterschrift.

(2) Wird dem Änderungsverlangen zugestimmt, so wird die veränderte Grundmiete mit dem Beginn des dritten Kalendermonats wirksam, der auf den Zugang des Änderungsverlangens folgt.

(3) Wird die Zustimmung innerhalb von zwei Monaten seit Zugang des Änderungsverlangens von der Mieterin/dem Mieter oder von der Vermieterin/dem Vermieter nicht erteilt, kann die Zustimmung durch gerichtliche Entscheidung ersetzt werden. Wird die Klage nicht innerhalb von weiteren zwei Monaten eingereicht, erlischt der Änderungsanspruch für die Dauer eines Jahres ab Zugang des Änderungsverlangens.

§ 557

Erlaß von wohnwertbezogenen Mietspiegeln

(1) Von den Gemeinden sind im Zusammenwirken mit örtlichen Verbänden der Mieterinnen/Mieter und Vermieterinnen/Vermieter wohnwertbezogene Mietspiegel festzustellen, in denen für den Wohnungsbestand die ortsüblichen Grundmieten mit Mietspannen ausgewiesen sind.

(2) Der Wohnwert wird nach einheitlichen Kriterien für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bestimmt.

(3) Die Kriterien und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von wohnwertbezogenen Mietspiegeln sind durch Bundesgesetz zu regeln.

§ 557 a

Besondere Wohnwertmerkmale und gemeindliche Gutachten

Soweit eine Wohnung wesentliche Merkmale aufweist, die in wohnwertbezogenen Mietspiegeln nicht berücksichtigt sind, oder ein Mietspiegel nicht festgestellt worden ist, kann die Vermieterin/der Vermieter oder die Mieterin/der Mieter von der zuständigen Gemeinde die Feststellung der maximal zulässigen Grundmiete verlangen.

§ 558

Betriebskosten

(1) Die infolge der Nutzung der Wohnung entstehenden Betriebskosten werden durch die Vermieterin/den Vermieter erfaßt und abgerechnet. Sie/er hat sich dabei von den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit leiten zu lassen. Umlagefähig sind nur diejenigen Betriebskosten, auf deren Höhe die Mieterin/der Mieter durch eigenes Verhalten Einfluß nehmen kann.

(2) Die Mieterin/der Mieter und die Vermieterin/der Vermieter können vereinbaren, daß bestimmte Leistungen unmittelbar durch die Mieterin/den Mieter erbracht werden.

(3) Der Inhalt der Betriebskosten, ihre Abgrenzung zur Grundmiete und Berechnungsverfahren werden durch Rechtsverordnung der/des für den Wohnungsbau zuständigen Bundesministerin/Bundesministers mit Zustimmung des Bundesrates geregelt.

(4) Die auf dem Wohngrundstück ruhenden Lasten hat die Vermieterin/der Vermieter zu tragen; in Rechtsvorschriften kann eine teilweise Umlage auf die Mieterin/den Mieter bestimmt werden.

§ 558 a

Abrechnung und Vorauszahlung für Betriebskosten

(1) Der Zeitraum für die Abrechnung der Betriebskosten ist zwischen den Partnerinnen/Partnern des Mietvertrags zu vereinbaren; er darf nicht länger als ein Jahr sein. Für die Betriebskosten können monatliche Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden.

(2) Über die Betriebskosten und die Vorauszahlungen ist zeitgerecht spätestens neun Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes abzurechnen. Soweit über die Betriebskosten nicht rechtzeitig abgerechnet worden ist, sind Nachforderungen ausgeschlossen.

§ 558 b

Aufteilungskriterien

(1) Die Betriebskosten sind – bezogen auf die kleinstmögliche wirtschaftliche Einheit – anteilig nach der Wohnfläche auf die Wohnungen aufzuteilen, soweit keine Verbrauchsmessungen erfolgen oder ein anderer sachgerechter Schlüssel vereinbart worden ist.

(2) Die Mieterin/der Mieter hat das Recht, auf eigene Kosten Verbrauchszähler für Wasser anbringen zu lassen und eine verbrauchsabhängige Abrechnung zu verlangen.

§ 558 c

Einsicht in Belege und Verträge

Die Mieterin/der Mieter hat das Recht, in die Belege und Verträge über die abgerechneten Betriebskosten Einsicht zu nehmen. Die Vermieterin/der Vermieter hat diese Unterlagen am Ort der Wohnung bereitzuhalten.

§ 559

Ausschluß entgegenstehender Vereinbarungen

Vereinbarungen, die die Regelungen der §§ 554 bis 558 c zu Lasten der Mieterin/des Mieters abändern sollen, sind unwirksam.

§ 560

Zahlung der Miete

Soweit zwischen der Mieterin/dem Mieter und der Vermieterin/dem Vermieter nichts anderes vereinbart wird, ist die Miete bis zum 15. des laufenden Monats zu zahlen.

§ 561

Sicherheitsleistung

(1) Bei Abschluß des Mietvertrages kann die Vermieterin/der Vermieter mit der Mieterin/dem Mieter eine Kautions- oder Mietvorauszahlung vereinbaren.

(2) Die Sicherheitsleistung darf den dreifachen Betrag der monatlichen Grundmiete nicht übersteigen.

(3) Sie ist von der Vermieterin/dem Vermieter getrennt von ihrem/seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut verzinslich anzulegen. Zinsen werden Bestandteil der Kautionsleistung.

§ 562

Aufrechnung

Das Recht der Mieterin/des Mieters, mit Gegenforderungen aus dem Mietverhältnis aufzurechnen, darf nicht eingeschränkt werden.

§ 562 a

Verjährung

Der Anspruch auf Rückzahlung von Mieten, einschließlich der Betriebskosten, verjährt entsprechend § 197 BGB in vier Jahren.

4. Teil

Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses

§ 563

Grundsatz

Wohnungsmietverhältnisse sollen, soweit sie nicht befristet abgeschlossen sind, durch einen schriftlichen Aufhebungsvertrag zwischen der Mieterin/dem Mieter und der Vermieterin/dem Vermieter beendet werden. Das auf Abschluß eines Aufhebungsvertrages gerichtete Angebot bedarf der Schriftform und muß eine Annahmefrist enthalten.

§ 564

Kündigung der Mieterin/des Mieters

(1) Die Mieterin/der Mieter kann das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen und unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende kündigen (ordentliche Kündigung).

(2) Die Mieterin/der Mieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn

- a) der Mieterin/dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung nicht gewährt oder entzogen wird;
- b) von der Wohnung eine Gefährdung für die Gesundheit der Mieterin/des Mieters oder der zu ihrem/seinem Haushalt gehörenden Personen ausgeht;
- c) die Vermieterin/der Vermieter schuldhaft ihre/seine Pflichten in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß der Mieterin/dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (außerordentliche Kündigung).

(3) Vereinbarungen, die die vorstehenden Rechte der Mieterin/des Mieters aufheben oder einschränken, sind unwirksam.

§ 565

Ordentliche Kündigung der Vermieterin/des Vermieters

(1) Die Vermieterin/der Vermieter kann das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen, wenn ein Beendigungsgrund vorliegt. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses verlängert sich die Frist um jeweils drei Monate (ordentliche Kündigung).

(2) Beendigungsgründe liegen vor:

- a) wenn die Vermieterin/der Vermieter die Wohnung der Mieterin/des Mieters für sich, die zu ihrem/seinem Haushalt gehörenden Personen oder nahe Familienangehörige – Kinder, Eltern,

Geschwister – benötigt (Eigenbedarf). Wird der Eigenbedarf nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung geltend gemacht, kann das Mietverhältnis frühestens zehn Jahre nach Eigentumsübergang gekündigt werden. Bei Sozialwohnungen kann das Mietverhältnis erst gekündigt werden, wenn die dafür bestehenden öffentlichen Bindungen entfallen sind;

- b) wenn die Kündigung eine Wohnung in einem von der Vermieterin/dem Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus betrifft (Einliegerwohnung) und bei der Begründung des Mietverhältnisses schriftlich auf die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung durch die Vermieterin/den Vermieter hingewiesen wurde. Bei Einliegerwohnungen im Altbundesgebiet kann der schriftliche Hinweis auf die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung für bestehende Verträge bis zu sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nachgeholt werden;
- c) wenn das Aufhebungsverlangen Nebenräume, Boden, Keller oder Hausgärten betrifft, um Wohnraum zu schaffen oder zu erweitern.

(3) Die Beendigungsgründe unter den Buchstaben a und b können gegenüber Schwangeren, Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern, Kinderreichen mit vier und mehr Kindern, Menschen mit einem Alter von 70 und mehr Jahren und Menschen mit schweren Behinderungen nicht geltend gemacht werden.

(4) Vereinbarungen, durch die die genannten Beendigungsgründe erweitert oder die Fristen verkürzt werden, sind unwirksam. Insbesondere bleibt eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen.

§ 566

Außerordentliche Kündigung der Vermieterin/des Vermieters

(1) Die Vermieterin/der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn

- a) die Mieterin/der Mieter mit der Zahlung der Miete für zwei aufeinanderfolgende Termine in Verzug ist oder durch wiederholte unpünktliche oder unvollständige Mietzahlung einen Rückstand in Höhe von mindestens zwei Monatsbeträgen verursacht hat;
- b) die Mieterin/der Mieter die Wohnung vertragswidrig nutzt, dadurch die Rechte der Vermieterin/des Vermieters erheblich verletzt, und ihr/sein vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung fortsetzt;
- c) die Mieterin/der Mieter schuldhaft Pflichten im Zusammenleben in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß der Vermieterin/dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (außerordentliche Kündigung).

(2) Bei Wohngemeinschaften (vgl. § 541 a) kann die Vermieterin/der Vermieter in den Fällen des Absatzes 1 Buchstabe b und c das Mietverhältnis nur denjenigen Mieterinnen/Mietern kündigen, die die Rechte oder Pflichten verletzt haben.

(3) Vereinbarungen, nach denen die Vermieterin/der Vermieter aus anderen Gründen das Mietverhältnis fristlos kündigen kann, sind unwirksam.

§ 567

Beendigung befristeter Mietverhältnisse

(1) Befristete Mietverhältnisse enden mit Ablauf der vereinbarten Vertragsfrist.

(2) Die Mieterin/der Mieter kann durch schriftliche Erklärung, die spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieterin/dem Vermieter zugegangen sein muß, von dieser/diesem die Zustimmung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte oder unbestimmte Zeit verlangen. Wenn die Vermieterin/der Vermieter die Mieterin/den Mieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Zweimonatsfrist auf die Möglichkeit des Fortsetzungsverlangens hingewiesen hat, kann von der Mieterin/dem Mieter das Fortsetzungsverlangen noch im ersten Termin des gerichtlichen Räumungsverfahrens gestellt werden. Die Fortsetzung tritt nicht ein, wenn

- a) die Vermieterin/der Vermieter Eigenbedarf für die Wohnung geltend machen kann;
- b) die Vermieterin/der Vermieter das Haus oder einen Teil des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, abreißen will und dazu die erforderlichen Genehmigungen vorliegen;
- c) die Vermieterin/der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung wesentlich zu verändern oder instandzusetzen und diese Vorhaben durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden;
- d) die Vermieterin/der Vermieter bei Werkwohnungen die Wohnung für eine andere Arbeitnehmerin/einen anderen Arbeitnehmer benötigt.

Die unter den Buchstaben a bis c genannten Verwendungsabsichten müssen der Mieterin/dem Mieter schon bei Abschluß des befristeten Mietvertrages schriftlich mitgeteilt worden sein.

(3) Bei Vorliegen berechtigter Interessen kann die Mieterin/der Mieter mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende von der Vermieterin/dem Vermieter die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.

§ 568

Widerspruch der Mieterin/des Mieters und Entscheidung durch das Gericht

(1) Die Mieterin/der Mieter kann der Kündigung widersprechen und von der Vermieterin/dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Der Widerspruch ist schriftlich, bei ordentlicher Kündigung in einer Frist von zwei Monaten, bei außerordentlicher Kündigung unverzüglich zu erheben.

(2) Kommt eine Einigung zwischen der Mieterin/dem Mieter und der Vermieterin/dem Vermieter nicht zustande, so wird über die Fortsetzung, die Dauer und die Bedingungen des Mietverhältnisses auf Klage der Mieterin/des Mieters oder der Vermieterin/des Vermieters durch Gericht entschieden. Das Gericht kann auch bei Vorliegen

von Beendigungsgründen die Kündigung der Vermieterin/des Vermieters ablehnen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen, wenn dies aus sozialen Gründen geboten ist. Soziale Gründe sind insbesondere fehlende Ersatzwohnung, lange Wohndauer, hohes Alter, Krankheit, Behinderung, mehrere minderjährige Kinder.

(3) Wird die Kündigung der Vermieterin/des Vermieters auf die Verletzung der Pflicht zur Mietzahlung gestützt, hat das Gericht der für Sozialwesen zuständigen Behörde Mitteilung zu machen. Die Kündigung der Vermieterin/des Vermieters ist abzulehnen, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit die rückständige Miete bezahlt worden ist oder eine öffentliche Stelle sich zur Begleichung des Mietrückstandes verpflichtet.

§ 569

Tod der Mieterin/des Mieters

(1) Beim Tod der Mieterin/des Mieters können zum Haushalt gehörende Personen, die nicht Partnerinnen/Partner des Mietvertrages sind, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter in den Mietvertrag eintreten. Diese Erklärung muß innerhalb von zwei Monaten nach dem Tod der Mieterin/des Mieters der Vermieterin/dem Vermieter zugegangen sein.

(2) Treten zum Haushalt gehörende Personen in das Mietverhältnis nicht ein, so wird es mit den Erben fortgesetzt. Sowohl die Erben als auch die Vermieterin/die Vermieter können das Mietverhältnis mit einer Frist von zwei Monaten zum Monatsende kündigen.

§ 570

Ausscheiden aus dem Mietvertrag

(1) Die Partnerin/der Partner einer Lebensgemeinschaft (§ 541) kann durch schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin/dem Vermieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden, wenn die/der verbleibende Partnerin/Partner gleichzeitig erklärt, daß sie/er die Pflichten des Ausscheidenden übernimmt. Die Vermieterin/der Vermieter kann dem Ausscheiden innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung widersprechen, wenn dadurch die weitere Erfüllung der Pflichten aus dem Mietvertrag, insbesondere die Zahlung der Miete, gefährdet ist. Verweigert die/der verbleibende Partnerin/Partner die Übernahme der Pflichten oder widerspricht die Vermieterin/der Vermieter der schriftlichen Erklärung, kann die/der andere Partnerin/Partner durch ordentlichen Kündigung (§ 564 Abs. 1) aus dem Mietverhältnis ausscheiden.

(2) Die Regelung des Absatzes 1 findet auf das Ausscheiden eines Mitglieds einer Wohnungsgemeinschaft (§ 541 a) entsprechende Anwendung.

§ 571

Räumung der Wohnung

(1) Mit der Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mieterin/der Mieter verpflichtet, die Wohnung zu räumen und in einem vertragsgemäßen Zustand an die Vermieterin/den Vermieter herauszugeben. Bis zur Räumung gelten für die beiderseitigen

Rechte und Pflichten die Regelungen des bisherigen Mietvertrages fort.

(2) Die Räumung einer Wohnung im Wege der Vollstreckung setzt die Zuweisung (§ 538) anderen angemessenen Wohnraums voraus.

(3) Die Mieterin/der Mieter ist berechtigt, Einbauten in die Wohnung, die sie/er während der Mietzeit vorgenommen hat, wegzunehmen. Die Vermieterin/der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, daß die Mieterin/der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(4) Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Wohnung, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat die Mieterin/der Mieter nicht zu vertreten.

§ 572

Besondere Mietverhältnisse

(1) Die Beendigung von Wohnungsmietverhältnissen über

- a) Wohnräume, die nur zu verübergehendem Gebrauch vermietet sind,
- b) möblierte Wohnräume,
- c) Wohnräume in Studentinnen-, Studenten- und Jugendwohnheimen,
- d) Wohnräume, die der zeitweiligen Unterbringung von Betriebsmitarbeiterinnen und Betriebsmitarbeitern dienen,
- e) Wohnräume in Ferienhäusern und -wohnungen

bestimmt sich nach getroffenen vertraglichen Vereinbarungen.

(2) Soweit vertraglich nicht anders vereinbart, kann beim Vorliegen entsprechender Beendigungsgründe das Mietverhältnis fristlos, ansonsten von der/dem anderen Partnerin/Partner innerhalb einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

5. Teil

Mietermitbestimmung

§ 573

Bildung von Mietervertretungen

(1) In zusammenhängenden Wohnanlagen mit mehr als 20 Wohneinheiten haben die Mieterinnen und Mieter das Recht, Mietervertretungen zu bilden. Mietervertretungen sprechen für die Mieterinnen und Mieter der Wohnanlage in allen deren Gesamtheit unmittelbar betreffenden Angelegenheiten. Insoweit haben sie Informations-, Anhörungs- und Vorschlagsrechte.

(2) Die Mitbestimmung beinhaltet insbesondere das Recht zur Unterbreitung von Vorschlägen durch die Mietervertretung und die Pflicht der Vermieterin/des Vermieters, die Vorschläge zu prüfen und gegebenenfalls die Ablehnung gegenüber der Mietervertretung zu begründen. Die Mietervertretung ist an der Vorbereitung von Entscheidungen über das Mietgrundstück zu beteiligen.

(3) Die Vermieterin/der Vermieter unterstützt die Arbeit der Mietervertretung durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten und auf andere Weise.

§ 574

Wirkungsbereich der Mietervertretung

(1) Die Mietervertretung wird insbesondere tätig zur

- a) Sicherung der Nutzung der vorhandenen Wohnungen;
- b) Vorbereitung und Durchführung von Instandhaltungen und Modernisierungen;
- c) Senkung und Abrechnung der Betriebskosten;
- d) Vorbereitung und Einhaltung der Hausordnung;
- e) Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen und des Wohnumfelds.

(2) Die Rechte und Pflichten der Mietervertretung sind durch Satzung zwischen der Vermieterin/dem Vermieter und der Mietervertretung zu vereinbaren.

6. Teil

Sonstige Bestimmungen

§ 575

Genossenschaftliche Nutzungsverhältnisse

(1) Auf die Nutzung von Wohnraum im Rahmen eines genossenschaftlichen Mitgliedschaftsverhältnisses finden die Bestimmungen über das Wohnungsmietrecht entsprechende Anwendung. Eine innergenossenschaftliche Festlegung zum Nachteil der Nutzerinnen und Nutzer ist unwirksam.

(2) Durch Satzung der Genossenschaft kann bestimmt werden, daß Erben und Haushaltsangehörige von Nutzerinnen und Nutzern das Nutzungsverhältnis nach dem Tod der Nutzerin/des Nutzers nur fortsetzen können, wenn sie Mitglieder der Genossenschaft werden.

§ 576

Wechsel der Eigentümerin/des Eigentümers

(1) Das Mietverhältnis wird durch Wechsel der Eigentümerin/des Eigentümers des Grundstücks, des Wohnhauses bzw. der Wohnung nicht berührt. Die/der neue Eigentümerin/Eigentümer tritt an die Stelle der/des bisherigen Vermieterin/Vermieters und hat deren/dessen Rechte und Pflichten zu übernehmen und zu erfüllen.

(2) Hat die Mieterin/der Mieter der Vermieterin/dem Vermieter für die Erfüllung ihrer/seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet (§ 561), so tritt die/der neue Eigentümerin/Eigentümer des Grundstücks oder Wohnhauses in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein.

§ 577

Vorkaufsrecht bei der Begründung von Wohnungseigentum

(1) Wird an einer vermieteten Wohnung nach der Überlassung an die Mieterin/den Mieter Wohnungseigentum begründet, so steht der Mieterin/dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu. Das gilt nicht, wenn die Vermieterin/der Vermieter die Wohnung an eine zu ihrem/seinem Haushalt gehörende Person oder nahe Familienangehörige (Kinder, Eltern, Geschwister) verkauft.

(2) Die Mitteilung der Verkäuferin/des Verkäufers oder der/des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung der Mieterin/des Mieters über ihr/sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Im übrigen gelten die Vorschriften über das Vorkaufsrecht (§§ 504 ff.).

(3) Eine zum Nachteil der Mieterin/des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

3. Der bisherige Untertitel I „Miete“ und die §§ 536 bis 580 a werden gestrichen.

Artikel 2

Aufhebung des Miethöhegesetzes

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Gesetz vom ..., wird aufgehoben.

Artikel 3

Anpassung bestehender Wohnungsmietverhältnisse

1. Der Untertitel I Wohnungsmietrecht ist auf die nach seinem Inkrafttreten begründeten Wohnungsmietverhältnisse anzuwenden.
2. Die zwingenden Bestimmungen des Untertitels I finden sechs Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes auf bestehende Mietverhältnisse Anwendung.
3. Die zwischen den Parteien bestehender Mietverträge getroffenen Vereinbarungen bleiben wirksam, wenn sie auch nach Untertitel I zulässig wären.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt zwölf Monate nach seiner Verkündung in Kraft. Die Verkündung erfolgt zusammen mit dem Gesetz über weitere Änderungen des Dritten Titels im Siebenten Abschnitt des Zweiten Buchs des BGB.

Bonn, den 14. Oktober 1997

Dr. Uwe-Jens Heuer
Klaus-Jürgen Warnick
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung

A. Allgemeines

1. Zur inhaltlichen Ausgestaltung des Wohnungsmietrechts

Das Recht auf Wohnung ist in Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 verankert. Seine verfassungsrechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Sozialstaatsprinzip des Artikels 20 Abs. 1 GG, und aus den Artikeln 1 [Menschenwürde], 3 [Gleichheit vor dem Gesetz] und 14 [Eigentum, Erbrecht, Enteignung]. In diesem Zusammenhang urteilte das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 26. Mai 1993:

„Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung der Wohnung hat der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen. Es stellt eine privatrechtliche Rechtsposition dar, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist.“ (BVerfGE 89, 6).

Die Wohnung ist nicht bloß ein Investitionsobjekt und Wirtschaftsgut, nicht einfach eine Ware, die auf dem freien Markt nach Angebot und Nachfrage gehandelt wird, sondern ein lebenswichtiges soziales Gut für Mieterinnen und Mieter sowie für Wohnungssuchende. Davon geht die hier vorgeschlagene Änderung des Mietrechts aus.

Das geltende Mietrecht ist unübersichtlich, zersplittert und für die Bürgerinnen und Bürger schwer durchschaubar. Es muß dergestalt vereinfacht werden, daß die Betroffenen ihre Rechte und Pflichten möglichst ohne spezielle juristische Hilfe erkennen und wahrnehmen können.

In den letzten Jahrzehnten wurden wichtige soziale und rechtsstaatliche Standards im Mieterschutz erreicht und gesetzlich festgeschrieben. Der Entwurf geht davon aus, daß diese Standards erhalten bleiben.

Das geltende Mietrecht weist aber auch Defizite zuungunsten von Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungssuchenden auf. Es sorgt sich nicht um Obdachlose, kennt nicht die Gleichstellung verheirateter und unverheirateter Paare und macht es Wohngemeinschaften schwer, zusammenzuleben. Es ermöglicht ungebührliche Mietforderungen bei Neuvertrag sowie Mietsteigerungen, die von vielen einkommens-

schwachen Mieterinnen und Mietern nicht mehr bezahlt werden können. Mietverzerrungen und zunehmende Mietungerechtigkeit sowie wachsende Wohnkostenbelastungen für Mieterinnen und Mieter sind die Folge. Auch die öffentlichen Kassen werden infolge wachsender Mietforderungen belastet – sowohl mittels Subventionierung von Wohnungen (sogenannte freifinanzierte und Sozialwohnungen) als auch durch Zahlung von Wohngeld. Trotz mieterfreundlicher Regelungen im Kündigungsschutz setzt das geltende Mietrecht der Willkür übelwollender Vermieterinnen und Vermieter keine hinreichenden Schranken. Mit diesem Entwurf sollen solche Defizite abgebaut bzw. beseitigt werden.

Es wird ein neuer Untertitel I des Dritten Titels im Siebenten Abschnitt des Zweiten Buchs des BGB geschaffen, in welchem alle einschlägigen Regelungen des Wohnungsmietrechts übersichtlich und in verständlicher Sprache zusammengefaßt sind. Unter Beibehaltung, Vereinfachung und Präzisierung jener Vorschriften, die sich in der Praxis und Rechtsprechung bewährt haben, wird der Mieterschutz weiter ausgebaut. Überzogenen Mietforderungen und Mieterhöhungen werden eindeutiger Schranken gesetzt. Regelungen, die die Gleichberechtigung aller Menschen und aller Formen ihres Zusammenlebens gewährleisten, werden aufgenommen.

Die Regelung der Miethöhe durch Gesetz war dem BGB bisher fremd. § 537 sieht lediglich eine Regelung zur Mietminderung bei Mängeln vor. Das Miethöhegesetz vom 18. Dezember 1974 regelt nicht die Höhe der Miete, sondern allein die Erhöhungsmöglichkeit für den Vermieter. Mit diesem Entwurf wird die Miethöhe erstmalig und umfassend im BGB geregelt.

Das Zivilgesetzbuch der DDR enthielt Regelungen über die Mietermitbestimmung, mit denen gute Erfahrungen gesammelt wurden. Der Entwurf sieht vor, solche Regelungen in das Mietrecht aufzunehmen.

Der Entwurf erkennt nicht, daß das Mietrecht einen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen der Mieterinnen und Mieter einerseits und der Vermieterinnen und Vermieter andererseits beinhalten muß. Er will diesen Ausgleich ermöglichen und berücksichtigt die Interessen beider Seiten. Beim Abschluß, bei der Verwirklichung und bei der Beendigung von Mietverträgen stehen sich jedoch in der Regel ungleiche Partnerinnen und Partner gegenüber. Vermieterin und Vermieter befinden sich in einer weit aus stärkeren Position als Mieterin und Mieter. Deshalb wird der Wahrung und dem Ausbau des Mieterschutzes besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Der Entwurf enthält folgende Eckpunkte:

- Im Interesse der Rechtssicherheit soll der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden.

- Unverheiratete Partnerinnen und Partner einer Lebensgemeinschaft werden im Mietrecht gleichberechtigt behandelt.
- Es wird die rechtliche Möglichkeit geschaffen, Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen eine Wohnung zuweisen zu können.
- Für tauschwillige Mieterinnen und Mieter wird der Wohnungstausch erleichtert.
- Es werden klare Regelungen für Mietminderung bei Mängeln getroffen. Mietminderungstabellen sollen die Handhabung des Minderungsrechts erleichtern.
- Die Regelungen zur Instandsetzung und Instandhaltung von Wohnraum werden weitgehend zwingend gestaltet.
- Die Duldungspflicht der Mieterin und des Mieters bei Modernisierungen wird eindeutig bestimmt und begrenzt.
- Die Voraussetzungen und Folgen einer Wohnungsmodernisierung durch die Mieterin und den Mieter werden ausdrücklich geregelt.
- Die Miete muß sich nach dem Wohnwert richten. Wohnwertbezogene Mietspiegel werden verbindlich eingeführt. Mieterhöhungen bei Neu- und Wiedervermietung werden ausgeschlossen.
- Die Veränderung der Miethöhe nach oben darf nur nach strengen Kriterien und im Rahmen des Mietspiegels erfolgen. Sofern die Miete bereits die ortsübliche Höhe erreicht hat, sind Erhöhungen nur maximal entsprechend den gestiegenen Lebenshaltungskosten möglich. Sofern die Miete noch unterhalb der ortsüblichen Höhe liegt, werden Mieterhöhungen auf maximal zehn Prozent pro Jahr – auch bei Wohnwertverbesserung infolge von Modernisierung – beschränkt.
- Eine Beendigung des Mietverhältnisses soll durch schriftlichen Aufhebungsvertrag erfolgen.
- Die unterschiedlichen Interessen von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits bei der Beendigung des Mietverhältnisses werden differenziert berücksichtigt. Das durch vielfache Gesetzesänderungen und sich überlagernde Rechtsprechung unübersichtbar gewordene System der Kündigung wird auf zwingend erforderliche Grundtypen zurückgeführt.
- Eine ordentliche Kündigung gegenüber Schwangeren, Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern, Kinderreichen mit vier und mehr Kindern, Menschen mit einem Alter von 70 und mehr Jahren und Menschen mit schweren Behinderungen wird ausgeschlossen. Ebenfalls entfällt die inhumane sogenannte Verwertungskündigung.
- Die Sozialklausel bleibt erhalten. Das Gericht kann – auch wenn Beendigungsgründe vorliegen – die Fortsetzung des Mietvertrags anordnen, wenn dies aus sozialen Gründen geboten ist.
- Die Räumung einer Wohnung im Zuge der Vollstreckung eines Urteils darf nur nach Zuweisung einer anderen angemessenen Wohnung erfolgen.

- Mieterinnen und Mieter in zusammenhängenden Wohnanlagen können Mietervertretungen bilden, die ein Informations-, Anhörungs- und Vorschlagsrecht besitzen.
- Bei allen als unabdingbar formulierten Regelungen wird die Bestimmung eingefügt, daß zum Nachteil der Mieterin und des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam sind.

2. Zur Einordnung des Entwurfs in die zivilrechtliche Regelung des BGB und zu seiner inneren Systematik

Das Wohnungsmietrecht sollte weiterhin innerhalb des BGB verbleiben.

Diese Auffassung entspricht der dominierenden gesellschaftlich-staatlichen Position, die Grundregelung des Zivilrechts in einer einzigen Kodifikation vorzunehmen und dort zu belassen. Versuche, eine mietrechtliche Neuregelung außerhalb des Rahmens des BGB anzusiedeln, wären allein deshalb aussichtslos. Eine solche Regelung außerhalb des BGB müßte darüber hinaus die Frage beantworten, wie sie die Beziehungen der mietrechtlichen Regelungen zur zivilrechtlichen Grundregelung in der im übrigen fortbestehenden Kodifikation gestalten will, inwiefern Doppelregelungen erforderlich werden usw.

Der Entwurf sieht vor, das Wohnungsmietrecht in einem eigenen Untertitel des BGB zusammenzufassen, der in sich geschlossen, aus sich heraus verständlich ist und alle einschlägigen Bestimmungen enthält, die die Bürgerinnen und Bürger kennen müssen. Diese Herangehensweise hat einige komplizierte Konsequenzen in bezug auf die gesetzestech-nische Gestaltung. Sie wird aber auch den Forderungen nach Verständlichkeit und Vereinfachung gerecht:

- Die Einheit der Kodifikation wird gewahrt.
- Durch § 535 wird deutlich gemacht, daß die Regelungsbereiche der Miete (bewegliche Sachen, Wohnraum sowie Gewerbegrundstücke bzw. -räume) eine grundsätzliche Gemeinsamkeit aufweisen.
- Die Wohnungsmieterinnen und -mieter sowie die Wohnungsvermieterinnen und -vermieter als Betroffene finden, ungeachtet der Einbindung in das BGB, die für sie wesentlichen Regelungen des Wohnungsmietrechts in einem weitgehend geschlossenen Abschnitt vor.

Die gewählte Herangehensweise zieht die Konsequenz nach sich, daß die Miete anderer Sachen neu geregelt werden muß. Da der Entwurf sich diese Aufgabe nicht gestellt hat, wird die Bundesregierung in dem Antrag der Gruppe der PDS – Drucksache 13/8779 „Gestaltung des Dritten Titels Miete, Pacht im Siebenten Abschnitt des Zweiten Buchs des BGB als Konsequenz aus der Reform des Wohnungsmietrechts“ aufgefordert, die entsprechenden Regelungen vorzulegen.

Es war die Frage zu entscheiden, ob ausführliche übergreifende Regelungen der Miete notwendig sind, die für alle Arten der Miete, also für die Wohnungsmiete ebenso wie für die Miete anderer Sachen gelten. Der Entwurf geht davon aus, daß die übergreifende Regelung des § 535 hinreichend ist. Bei der Regelung der Miete anderer Sachen sollten Verweisungen auf das Wohnungsmietrecht erfolgen oder Wiederholungen in Kauf genommen werden.

Bei der Gestaltung des Wohnungsmietrechts im Rahmen des BGB war darüber zu entscheiden, wie der Zusammenhang mit den Regelungen anderer Vertragstypen, mit den allgemeinen Bestimmungen der Schuldverhältnisse und mit den Bestimmungen des allgemeinen Teils des BGB hergestellt werden soll. Der Entwurf entscheidet sich dafür, Verweise auf andere Paragraphen des BGB weitgehend zu vermeiden und eine teilweise Doppelregelung im Interesse der Klarheit und Verständlichkeit vorzunehmen.

Selbstverständlich kann es im Wohnungsmietrecht keine Wiederholung aller anderen berührten BGB-Regelungen geben. So wird beim Abschluß des Mietvertrages nicht auf die Anforderungen eines Vertragsabschlusses überhaupt (Willensübereinstimmung, sich deckende Erklärungen usw.) eingegangen werden können, es wird nicht einmal einer Verweisung bedürfen.

Wie es nicht sein darf, zeigt andererseits die gegenwärtige Regelung der Mietminderung. Ihre grundsätzliche Zulässigkeit wird in § 537 BGB geregelt. Hinsichtlich des Umfangs der Minderung wird auf die Regelung der Minderung beim Kauf in den §§ 472, 473 BGB verwiesen. Noch unübersichtlicher wird es hinsichtlich der Voraussetzungen der Mietminderung. Sie werden nicht etwa in § 537 geregelt, sondern in der mietvertraglichen Regelung weit verstreut in § 539 und § 545 BGB. Dann erfolgt die Regelung aber auch nicht aus sich selbst heraus verständlich, sondern durch komplizierte Verweisungen auf die in sich auch wieder komplizierten Gewährleistungsbestimmungen des Kaufrechts.

Eine Neuregelung muß insofern folglich andere Wege gehen und stets die Verständlichkeit und Handhabbarkeit der Regelung im Auge haben.

In sich wird das Wohnungsmietrecht so gegliedert, daß die Regelungen in einer übersichtlichen Abfolge, orientiert an der Praxis des Lebens, fixiert werden. An der bisherigen Gliederung des BGB wird daher bewußt nicht festgehalten. Der vorgelegte Entwurf des Wohnungsmietrechts gliedert sich in folgende Teile:

1. Teil – Begründung des Wohnungsmietverhältnisses
2. Teil – Erhaltungspflichten
3. Teil – Miete
4. Teil – Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses
5. Teil – Mietermitbestimmung
6. Teil – Sonstige Bestimmungen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1

Nach den unter A. Allgemeines getroffenen Aussagen über die Systematik des Dritten Titels genügt eine einzige, die Wohnungsmiete und die Miete anderer Sachen übergreifende Regelung. Der bisherige § 535 BGB wurde in geringfügiger sprachlicher Veränderung übernommen. Dem allgemeinen Sprachgebrauch entsprechend wurde das Wort „Mietzins“ durch das Wort „Miete“ ersetzt.

Zu Nummer 2 – I. Wohnungsmietrecht

Die vorgeschlagene Systematik des Dritten Teils des BGB sieht vor, daß die Wohnungsmiete im Interesse der Übersichtlichkeit, Verständlichkeit und Praktikabilität von den Vorschriften über die Sach-, Grundstücks- und Gewerberaummiете getrennt geregelt wird. Dies geschieht in diesem Untertitel I.

1. Teil – Begründung des Wohnungsmietverhältnisses

Zu § 536

In Absatz 1 wird das Zustandekommen des Wohnungsmietverhältnisses geregelt. Grundsätzlich wird dieses Rechtsverhältnis durch Vertrag begründet. Der zweite Halbsatz trägt der Notwendigkeit Rechnung, daß die Vertragsfreiheit im Wohnungsmietrecht in bestimmten Fällen eingeschränkt werden muß und Wohnungsmietverhältnisse auch durch Zuweisung (§ 538) begründet werden können.

Zu Absatz 2

Die gesonderte Regelung der Wohnungsmiete in Unterscheidung zu anderen Mietverhältnissen, die bereits an vielen Stellen des bisher geltenden Rechts vorgenommen wird und auch dem vorliegenden Entwurf zugrunde liegt, macht eine Bestimmung notwendig, wann Räume als Wohnräume gelten. Es entspricht dem Charakter der angestrebten Regelung, daß im Interesse des Schutzes der Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter niedrige Anforderungen für die Qualifizierung als „Wohnraum“ gestellt werden und damit die Mieterinnen und Mieter bereits dann in den Schutzbereich des Wohnungsmietrechts kommen, wenn sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes einen Haushalt eingerichtet haben oder dies mit Zustimmung der Vermieterin und des Vermieters zu tun gedenken. Die Voraussetzung für die Einrichtung eines Haushalts wird in der Regel dann gegeben sein, wenn der Raum zum Kochen und Schlafen eingerichtet ist. Die Regelung knüpft an die einschlägige Rechtsprechung zum Wohnungsbegriff an (Sternel, Mietrecht aktuell, 3. Auflage, 1995, Rn. 952 ff.).

Die Absätze 3 und 4 wenden (lediglich) die allgemeinen Pflichten der Mieterinnen und Mieter sowie der Vermieterinnen und Vermieter auf die Wohnungsmiete an.

Zu § 537

Aus Gründen der Beweissicherung ist im Interesse der Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter wie auch der Vermieterinnen und Vermieter der durchgängig schriftliche Abschluß von Wohnungsmietverträgen wünschenswert. Darauf orientiert Satz 1. Eine solche Forderung ist jedoch nicht vollständig durchsetzbar. Um die Nachteile der Nichtigkeit zu vermeiden, die gerade diejenigen treffen würden, die geschützt werden sollen, schließt sich in Absatz 2 die Regelung über die Schriftform befristeter Mietverträge an, die bisher in § 566 BGB enthalten ist.

Zu § 538

Solange in der Bundesrepublik Deutschland Obdachlosigkeit besteht, bedarf es auch eines mietrechtlichen Instrumentariums, um gegebenenfalls im konkreten Fall das Menschenrecht auf Wohnung durchzusetzen und zwar auch gegen den Widerstand bzw. die Vorurteile von Vermieterinnen und Vermietern. Unter konkreter Berücksichtigung der Situation der Obdachlosen wird dazu die Belegungsbindung (vgl. unten zu § 539) ein zu schwaches Instrument sein. Deshalb wird die rechtliche Möglichkeit der Begründung eines Mietverhältnisses durch Zuweisung geschaffen. Die Grundregelung in § 538 bedarf der weiteren Ausgestaltung in den dort genannten „Rechtsvorschriften“. Es wird nicht übersehen, daß die Wirksamkeit dieser Regelung davon abhängt, inwieweit die Kommunen willens und in der Lage sind, Zuweisungen vorzunehmen und sich als die zur Mietzahlung Verpflichteten festzulegen oder inwieweit sie Obdachlosigkeit einfach hinnehmen (oder mangels finanzieller Möglichkeiten hinnehmen müssen).

Zu § 539

Dieser Paragraph regelt erstmals bundeseinheitlich die Konsequenzen für den Abschluß von Mietverträgen aus der Belegungsbindung. Für den in den westlichen Bundesländern und im Beitrittsgebiet ab dem 3. Oktober 1990 öffentlich geförderten Wohnungsbau bildet das WoBindG die Rechtsgrundlage.

Für den Zeitraum nach dem 1. Januar 1996 wurden im Beitrittsgebiet und in Berlin Belegungsbindungsgesetze erlassen, die sich auf den Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsunternehmen, der Kommunen und der Wohnungsbaugenossenschaften beziehen, der am 3. Januar 1990 vorhanden war:

- Gesetz zur Sicherung von Belegungsbindungen vom 10. Oktober 1995, GVBl. für Berlin Nr. 58, S. 638;
- Brandenburgisches Belegungsbindungsgesetz vom 26. Oktober 1995, GVBl. I Nr. 20, S. 256;
- Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Dezember 1995, GVoBl. Nr. 23, S. 662;
- Belegungsbindungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 14. Dezember 1995, GVBl. Nr. 45, S. 376;

- Thüringer Gesetz über die Gewährleistung von Belegungsrechten im kommunalen Wohnungsbau vom 8. Dezember 1995, GVBl. Nr. 19, S. 360;
- Sächsisches Belegungsrechtsgesetz vom 14. Dezember 1995, GVBl. Nr. 31, S. 396; VO des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Belegungsbindungen im Freistaat Sachsen vom 29. Dezember 1995, GVBl. Nr. 31, S. 449.

Ausgehend vom Menschenrecht auf Wohnen muß für den Staat die Möglichkeit erhalten bleiben, durch die Nutzung von Belegungsrechten mit bestimmter Verbindlichkeit Einfluß auf den Abschluß von Mietverträgen nehmen zu können. Bisher nahm das BGB von der Belegungsbindung keine Kenntnis; lediglich umgekehrt sehen die Belegungsbindungsregelungen vor, daß bei Überlassung der Wohnung an einen Nichtberechtigten das Mietverhältnis gekündigt werden bzw. durch die Verwaltung direkt die Räumung der Wohnung verlangt werden kann (vgl. § 4 Abs. 8 WoBindG und damit übereinstimmend die Regelungen in Ostdeutschland). Demgegenüber soll die Grundregelung der Belegungsbindung (und die Rechtsfolgen der Verletzung bzw. ihre Heilungsmöglichkeit) in der vorliegenden Form in das BGB aufgenommen werden, während die Einzelheiten der Voraussetzungen der Belegungsbindung und ihre Ausgestaltung nach wie vor außerhalb des BGB geregelt werden sollten.

Zu § 540

Das bisher geltende Mietrecht nahm die eheliche Gemeinschaft erst anläßlich des Todes desjenigen Ehepartners, der Partei des Mietvertrages gewesen war, zur Kenntnis. Diesem Mangel hilft dieser Paragraph ab. Nunmehr sollen beide Ehepartner auch Partnerin und Partner des Mietvertrages sein, selbst wenn nur einer von ihnen den Mietvertrag abgeschlossen hat. Es entspricht der Auffassung von der Partnerschafts-ehe, daß die Ehepartner die Rechte und Pflichten der wesentlichen gemeinsamen Lebensbereiche teilen. Der Entwurf sieht die Möglichkeit des „opting out“ für einen der Ehepartner vor, allerdings nicht zu einem beliebigen Zeitpunkt, sondern nur bei den beiden genannten Gelegenheiten: Abschluß des Mietvertrages und Eheschließung nach Abschluß des Mietvertrages. Im Umkehrschluß ergibt sich, daß bei einer Eheschließung nach Abschluß des Mietvertrages der Ehepartner der Mieterin bzw. des Mieters automatisch Partner des Mietvertrages wird, wenn sie oder er nicht von der Möglichkeit des Satzes 2 Halbsatz 2 Gebrauch macht.

Zu § 541

Die Partnerinnen und Partner nichtehelicher Lebensgemeinschaften bewegen sich bisher im mietrechtlichen Niemandsland. Zwar hat der BGH im Falle des Todes einer Partnerin oder eines Partners der Mieterin oder des Mieters eine Anwendung des Eintrittsrechts der unverheirateten heterosexuellen Partnerin bzw. des Partners nach § 569 a BGB für zulässig erklärt. Einzelne Gerichte haben diese Möglichkeit auch schon für gleichgeschlechtliche Partner eröffnet, die unter vergleichbaren Bedingungen zusammenleben. Nach der bisherigen Rechtslage ist die

Aufnahme einer Lebenspartnerin bzw. eines Lebenspartners in die Mietwohnung jedoch eine Untervermietung und steht damit praktisch zur beliebigen Disposition der Vermieterin oder des Vermieters. Zwar hat der BGH in der Entscheidung vom 3. Oktober 1984 (BGHZ 92, 213) die Anforderungen an das berechnete Interesse der Mieterin oder des Mieters, einen Teil der Räume an eine Dritte oder einen Dritten zu überlassen, erheblich abgesenkt. Danach galt als gesichert, daß die Mieterin bzw. der Mieter eine Partnerin bzw. einen Partner in die Wohnung aufnehmen darf, ohne daß es der Eheschließung bedarf oder auf das Geschlecht der Partnerin oder des Partners ankommt. Andere Gerichte (so LG Berlin, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1995, S. 38) haben dies aber eingeschränkt. Die vorgeschlagene Regelung soll sicherstellen, daß die Mieterinnen und Mieter ihr Privatleben auch innerhalb einer Mietwohnung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten können und dies nicht zur Disposition der Vermieterinnen und Vermieter oder der Gerichte gestellt wird. Durch die vorgeschlagene Regelung wird den Partnerinnen und Partnern nichtehelicher Lebensgemeinschaften die Möglichkeit gegeben, sich – ohne Sanktionen der Vermieterin und des Vermieters befürchten zu müssen – die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag gemeinsam wahrzunehmen, wenn sie dies wollen.

Zu § 541 a

Dieser Paragraph sieht in Absatz 1 im Interesse der Klarheit der Verhältnisse vor, daß bei einer Wohngemeinschaft der Mietvertrag mit allen Mitgliedern dieser Wohngemeinschaft abzuschließen ist. Eine solche Klarheit der Verhältnisse liegt im Interesse beider Seiten.

Absatz 2 trägt der Tatsache Rechnung, daß der Mitgliederbestand von Wohngemeinschaften einer gewissen Fluktuation unterliegt. Die gewählte Formulierung geht einerseits davon aus, daß auch für die Mitglieder einer Wohngemeinschaft die Wohnung das wichtigste Sozialgut ist, das ihnen für die Entfaltung ihrer Persönlichkeit einen wichtigen Schutzraum bietet. Zu diesem Recht auf Entfaltung der Persönlichkeit gehört grundsätzlich auch das Recht, in eine Wohngemeinschaft ein- oder aus ihr auszutreten. Die Rechte der Vermieterinnen und Vermieter, Schaden von ihrem Eigentum oder dem von ihnen verwalteten Eigentum durch übermäßige Belegung, Störung des Hausfriedens usw. abzuwehren, werden andererseits durch die aufgezählten Gründe hinreichend gewahrt.

Zu § 542

Die bisher geltende Regelung des § 549 BGB überläßt der Vermieterin und dem Vermieter grundsätzlich die Entscheidung über die Untervermietung. Dies scheint zu starr und den dynamischen Veränderungen in den Lebensverhältnissen vieler Mieterinnen und Mieter nicht mehr angemessen. Die vorgeschlagene Regelung folgt dem Ansatz, daß den Wohnungsmieterinnen und -mietern im Rahmen des Vertragszwecks der freie Gebrauch der Mietsache zu gewähren ist und die Grenze dieses Gebrauchs vom

Vertragszweck und nicht von einem Eigentumsbegriff her zu entwickeln ist, der Artikel 14 Abs. 2 ausblendet (so Stornel, 3. Auflage, Rn. II 136 f. unter Berufung auf Staudinger-Kiefensauer und das BayObLG RES § 536 BGB Nr. 1 = WM 1981, 80 u. a.). Die Grenze der Freiheit der Mieterin und des Mieters liegt dort, wo das Risiko der Gebrauchsüberlassung für die Vermieterin und den Vermieter erheblich erhöht wird. Der Entwurf berücksichtigt insoweit die Rechtsprechung (BGH – RE v. 3. Oktober 1984 – BGHZ 92, 213), die die Grenzen der Befugnis, Dritte in die Wohnung aufzunehmen als die gleichen wie für das allgemeine Persönlichkeitsrecht in Artikel 2 Abs. 1 GG gesehen hat. Dabei werden durch vorherige Anzeige der beabsichtigten Untervermietung (Absatz 1 S. 2) und durch die Versagungsgründe des Absatzes 2 die berechtigten Interessen der Vermieterin und des Vermieters, Schaden von ihrem bzw. seinem Eigentum oder dem von ihr oder ihm verwalteten Eigentum durch übermäßige Belegung, Störung des Hausfriedens usw. abzuwehren, durch die aufgezählten Versagungsgründe hinreichend gewahrt.

Absatz 3 stellt klar, daß einerseits die Mieterin bzw. der Mieter nicht verpflichtet ist, das Mietverhältnis mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter aufrechtzuerhalten, um das Untermietverhältnis fortsetzen zu können. Gleichzeitig wird klargestellt, daß auch bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses durch die Vermieterin bzw. den Vermieter das Untermietverhältnis ohne weiteres endet.

Absatz 4 entspricht der herrschenden Meinung, daß das Untermietverhältnis den allgemeinen Regeln für Mietverträge unterliegen muß.

Zu § 542 a

Dieser Paragraph übernimmt in sprachlich übersichtlicherer und einfacher Form die Regelung des bisherigen § 549 a BGB über die gewerbliche Zwischenmiete.

Zu § 543

Dieser Paragraph verfolgt das Ziel, den Mieterinnen und Mietern die Befriedigung ihrer veränderten Wohnbedürfnisse durch Tausch zu ermöglichen, ohne sie den Mieterhöhungsansinnen der Vermieterinnen und Vermieter aus Anlaß des Mieterwechsels auszusetzen.

Absatz 1 eröffnet dementsprechend in Satz 1 die Möglichkeit für Mieterinnen und Mieter, bei Vorhandensein einer Tauschpartnerin bzw. eines Tauschpartners in dessen jeweiliges Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen einzutreten. Satz 2 Halbsatz 1 folgt der Forderung von § 536 Abs. 1 nach schriftlichem Vertragsabschluß.

Absatz 2 Halbsatz 1 gibt den Tauschpartnern grundsätzlich das Recht, von den Vermieterinnen und Mietern die Zustimmung zum Tausch zu verlangen. Dies entspricht der großen Bedeutung, die dem Wohnungstausch bei der Befriedigung veränderter Wohnbedürfnisse der Mieterinnen und Mieter zukommt. Den Vermieterinnen und Mietern kann ein Wechsel in den Personen der Mieterinnen und

Mieter auch im Lichte von Artikel 14 Abs. 1 und 2 GG zugemutet werden, wenn ihnen die Regelung in Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und die Versagungsgründe des Absatzes 2 Halbsatz 2 zur Verfügung stehen. Dem Verfassungsbild des sozialen Rechtsstaates entspricht es auch, den Mieterwechsel als Möglichkeit zur angemessenen Befriedigung des Grundbedürfnisses auf Wohnen zu sehen und nicht in erster Linie als Gelegenheit zur Verbesserung der Rendite des Wirtschaftsguts Wohnung.

2. Teil – Erhaltungspflichten

Zu § 544

Die Pflicht zur Überlassung und Erhaltung der Wohnung in einem Zustand, der zum Wohnen geeignet ist, wird hier als eine, das ökonomische und soziale Wesen der Miete prägende Hauptpflicht der Vermieterin und des Vermieters festgelegt. Sie erfaßt die Gesamtheit der zur Sicherung und Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs einer Wohnung erforderlichen Maßnahmen, meint jedoch keine die gewöhnlichen Anforderungen überschreitende Ausstattung oder malermäßige Gestaltung.

Zu § 545

Dieser Paragraph regelt das streitträchtige Thema der Schönheits- und Kleinreparaturen. Eine generelle Unwirksamkeit einer vertraglichen Übernahme solcher Erhaltungsmaßnahmen durch die Mieterin und den Mieter wird nicht vorgeschlagen. Das Gesetz soll aber eine ausufernde Übertragung dieser Erhaltungsmaßnahmen auf die Mieterinnen und Mieter unterbinden. Dem dient der Vorschlag, die Möglichkeit der vertraglichen Übernahme von Schönheits- und Kleinreparaturen zu akzeptieren, sie aber mittels konkreter Kriterien zu begrenzen.

Nach Absatz 1 soll es vor allem unzulässig sein, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieterin und den Mieter ohne Rücksicht auf den ursprünglichen bzw. am Ende des Mietverhältnisses gegebenen Erhaltungszustand zur malermäßigen Erneuerung der Wohnung zu verpflichten.

Absatz 2 soll die Möglichkeit der vertraglichen Übernahme der Kosten für Kleinreparaturen durch die Mieterinnen und Mieter dadurch begrenzen, daß im Vertrag die in Betracht kommenden Objekte eindeutig aufzuführen sind. Dadurch wird verhindert, daß die Mieterinnen und Mieter generell zur Beteiligung an Erhaltungsmaßnahmen verpflichtet werden. Insofern ist dies gegen eine indirekte Mietpreiserhöhung gerichtet. Die Kostenbegrenzung soll in Abhängigkeit von der Höhe der Netto-Kaltniete erfolgen. Die bisher übliche Praxis einer Summenbegrenzung (z. B. 100 DM im Einzelfall) benachteiligt die Mieterinnen und Mieter mit einer niedrigen Miete und mit im Regelfall auch einem niedrigen Einkommen.

Zu § 546

Die Regelung des § 537 BGB zur Minderung der Miete wegen Mängel der Wohnung wird im wesentlichen beibehalten. Sie dient der Gewährleistung des Gleichgewichts von Leistung und Gegenleistung.

Die für das Wohnungsmietrecht tragende Kategorie des Wohnwerts soll maßgebend für die Bestimmung des Minderungsbetrages sein. Damit wird gegenüber der bisherigen Praxis eine stärkere Objektivierung angestrebt.

Als Hilfsmittel sollen Mietminderungstabellen dienen, die Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern eine selbständige Orientierung darüber ermöglichen, welche Minderung beim Vorliegen welcher Mängel in Frage kommt. Der Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietminderungstabellen sollte von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung geregelt werden.

Zu § 546 a

Die Regelung des § 545 BGB über die Pflicht der Mieterin und des Mieters zur Mängelanzeige wird im wesentlichen beibehalten. Die Mitverantwortung der Mieterinnen und Mieter für die Erhaltung der Wohnung wird dadurch klargestellt.

Zu § 547

Während im Absatz 1 die bisherige Regelung des § 538 BGB über die Schadensersatzpflicht der Vermieterin und des Vermieters beibehalten ist, sieht Absatz 2 vor, das Selbsthilferecht der Mieterin und des Mieters zur Mängelbeseitigung vom Verzug (als Rechtsinstitut!) der Vermieterin und des Vermieters unabhängig zu machen. Verzug als Voraussetzung dieses Rechts erschwert die Verständlichkeit der Regelung und würde damit die Mieterin und den Mieter verunsichern. Sie müßten sich erst eine Information über das Vorliegen der Merkmale des Verzuges verschaffen, was ihnen nicht zugemutet werden sollte. Ob eine Frist „angemessen“ ist, liegt dagegen eher im Beurteilungsvermögen der Mieterinnen und Mieter.

Eine Pflicht zur Ankündigung der Ausübung des Selbsthilferechts wird vorgeschlagen, um der Vermieterin und dem Vermieter in Kenntnis der nunmehrigen Absicht der Mieterin und des Mieters eine letzte Möglichkeit zur Erfüllung ihrer bzw. seiner Verpflichtung zu geben. Das Selbsthilferecht bei gegebener Dringlichkeit liegt im Interesse beider Vertragsparteien. Die angeführten Kriterien sollen einer erleichterten selbständigen Orientierung dienen.

Zu §§ 548, 548 a, 548 b

Die Regelungen des BGB § 539 [Kenntnis des Mangels durch den Mieter], des § 540 [Arglistiges Verschweigen des Mangels durch den Vermieter] und des § 541 [Haftung für Rechtsmängel] werden im wesentlichen beibehalten. Der Vorschlag vermeidet aber bewußt Verweisungen auf Rechtsvorschriften außerhalb des Wohnungsmietrechts.

Zu § 549

Die Regelung des § 541 a BGB über die Pflicht der Mieterin und des Mieters zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen wird im wesentlichen beibehalten.

und durch Bestimmungen zum Schutz der Mieterin und des Mieters erweitert.

Die Mietrechtspraxis zeigt, daß es Probleme mit der Duldungspflicht der Mieterin und des Mieters geben kann. Eine ausdrückliche gesetzliche Festlegung ist daher geboten. Speziell bei umfassenden Erhaltungsmaßnahmen, die vielfach mit einer Modernisierung verbunden sind, muß bei Anerkennung der Duldungspflicht auch gewährleistet werden, daß auf die Interessen und Lebensumstände der Mieterinnen und Mieter Rücksicht genommen wird. Die Mieterinnen und Mieter sind vor allem gegen rücksichtslose Art und Weisen der Ausführung von Erhaltungsmaßnahmen zu schützen, die sie zum Verlassen der Wohnungen bewegen sollen oder die beim Verbleiben zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen. Der vorgeschlagene Entschädigungsanspruch, der im Anwendungsfall als Sanktion gegen die Vermieterin und den Vermieter und als Ausgleich für zeitweilig verringerte Lebensqualität wirken soll und deshalb eine immaterielle Schädigung zur Voraussetzung hat, besteht selbständig neben den im Absatz 3 vorgesehenen Aufwendungsersatz. Gleiches gilt auch für Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche und für das Recht auf Mietminderung.

Zu § 550

Die Regelung des § 541 BGB, die eine eingeschränkte Pflicht der Mieterin und des Mieters zur Duldung von Maßnahmen zur Verbesserung vorsieht, wird im wesentlichen beibehalten. Zu überlegen war, ob eine belastende Erhöhung der Miete generell bei Einwendungen gegen die Duldungspflicht Beachtung finden muß, also auch in Fällen, in denen eine Wohnung in den allgemein üblichen Zustand versetzt werden soll. Den Interessen der Mieterinnen und Mieter dürfte besser gedient sein, wenn die bei einer Modernisierung mögliche Mietpreiserhöhung an sachgerechtere Kriterien gebunden wird.

Die vorgesehene Anwendung von § 547 Abs. 2 und 3 rechtfertigt sich unter Bezugnahme auf die dort angegebene Begründung. Die Anwendung bei Maßnahmen der Vermieterin bzw. des Vermieters zur Verbesserung der Wohnung würde sogar den Schwerpunkt bilden.

Zu § 551

Im Interesse der Zusammenfassung aller die Miete und ihre Änderung betreffenden Regelungen in den §§ 554 ff. beschränkt sich dieser Paragraph darauf, das Recht der Vermieterin und des Vermieters auf Erhöhung der Miete nach Modernisierung dem Grunde nach festzulegen. Dieses Recht darf aber nicht zu ausufernden und unzumutbaren Mieterhöhungen mißbraucht werden. Davor schützen die Regelungen in §§ 556 und 556 a. Auf die Begründung dieser Paragraphen wird verwiesen.

Zu § 552

Mit dieser Regelung wird speziell im Hinblick auf Wohnungen, deren Ausstattung, Raumanordnung u. ä. dem durchschnittlichen modernen Standard nicht entspricht, an das Bedürfnis und die Bereit-

schaft von Mieterinnen und Mietern angeknüpft, durch selbst finanzierte Maßnahmen die erwünschte Verbesserung der Wohnung herbeizuführen.

Anliegen dieser Regelung ist es, diesem Bedürfnis und dieser Bereitschaft Rechnung zu tragen, hierbei aber ausgewogen einen Interessenausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern herbeizuführen. Eckpfeiler dieses Ausgleichs sollen sein:

- Maßnahmen der Vermieterin und des Vermieters haben den Vorrang vor Maßnahmen der Mieterin und des Mieters.
- Eine willkürliche Verweigerung der Zustimmung der Vermieterin und des Vermieters zu Maßnahmen der Mieterin und des Mieters ist unzulässig.
- Ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes besteht nicht, wenn die verbessernde Maßnahme lediglich zu einem Zustand allgemein üblicher Art geführt hat.

Zur Rechtslage bei Beendigung des Mietverhältnisses wird auf § 571 Abs. 3 verwiesen.

Zu § 553

Dieser Paragraph will die Verjährungsregelung des § 558 BGB mit der Veränderung aufrechterhalten, daß der Verjährungsbeginn auch ohne bzw. vor Beendigung des Mietverhältnisses eintreten kann. Hierdurch soll vor allem Beweisschwierigkeiten vorgebeugt werden, die sich bei weit vor Beendigung eines Mietverhältnisses entstehenden Ansprüchen ergeben können.

3. Teil – Miete

Zu § 554

Die vorgeschlagenen Begriffe folgen dem allgemeinen nichtjuristischen Sprachgebrauch, in dem die Worte „Miete“, „Warmmiete“ usw. verwendet werden. Der Begriff „Mietzins“ wurde bewußt vermieden, da Zins die Bezeichnung für einen Kapitalertrag ist. Hier geht es aber um preisrechtliche Vorschriften.

Zu Absatz 2 und 3: Heizung und Warmwasser werden in der Regel als ein gesonderter Komplex der Betriebskosten abgerechnet.

Absatz 4 soll die Vermieterinnen und Vermieter bei Neuverträgen zu klären Regelungen veranlassen. Der Bestandsschutz alter Bruttomieten folgt aus dem Rechtsstaatsprinzip.

Zu § 555:

Absatz 1 verweist auf die ortsübliche Miete, welche in einem wohnwertbezogenen Mietspiegel der Gemeinde darzustellen ist. Das Wort „wohnwertbezogen“ weist darauf hin, daß es auf die objektive Qualität der Wohnung (Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) und nicht auf die Preisvorstellungen der Vermieterinnen und Vermieter (im Zusammenhang mit Wohnungsknappheit, Vermietung an Menschen mit Zugangsproblemen etc.) ankommt. Als Ausnahme ist alternativ zur Ausweisung der ortsüblichen Miete in einem

Mietspiegel die Ausweisung der ortsüblichen Miete für eine Wohnung über ein Einzelgutachten der Gemeinde möglich. Damit wird an § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe sowie an den bisherigen Sprachgebrauch angeknüpft. Die Möglichkeit des Verweises auf drei vergleichbare Wohnungen bei einem Erhöhungsverlangen entfällt.

Absatz 2 läßt auf dem Wohnungsnutzungsmarkt keine Überschreitungen der ortsüblichen Miete (bei Berücksichtigung der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex seit der letztmaligen Feststellung der ortsüblichen Miete) bei einem Abschluß eines Neuvertrages zu. Bisher sind unter Berücksichtigung der Rechtsprechung sowie von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz sowie § 302 a Strafgesetzbuch Abschlüsse von Mietverträgen mit Mieten, die höher sind, als sie bei der Vermieterin und dem Vermieter zu erzielen waren, möglich. Das führte dazu, daß höhere Mieten ohne höhere Leistung der Vermieterin und des Vermieters erzielt werden können. In Folge stieg damit auch das Mietniveau im gesamten Bestand, vor allem in Bereichen mit hoher Fluktuation. Dies führte bisher zu ungerechtfertigten Mietforderungen und Mietverzerrungen. Mit dem Verbot der Mieterhöhung infolge von Neuverträgen wird eine gewünschte Mobilität von Mieterinnen und Mietern (Wohnungstausch und Umzüge bei veränderten Haushaltsgrößen) und damit eine bessere Bestandsnutzung gefördert, dem Bestreben nach Mieterwechsel mit dem Ziel höherer Mieteinnahmen andererseits ein Riegel vorgeschoben.

Absatz 3 soll deutlich machen, daß die in Mietspiegeln ausgewiesene ortsübliche Miete die mögliche Obergrenze von Mietforderungen aufzeigt und keine automatische Verpflichtung zum Abschluß einer bestimmten Miethöhe bedeutet. Die für die konkrete Wohnung zu zahlende Miete wird weiterhin zwischen den Mietparteien vereinbart. Mietsenkungen, Gefälligkeitsmieten oder Miethöhen, die z. B. im Interesse der Vermeidung von Leerstand oder aus anderen „Wettbewerbsgründen“ unterhalb der Ortsüblichkeit vereinbart werden, sind zulässig, ohne daß Mieterinnen und Mieter fürchten müssen, Nachzahlungsansprüchen ausgesetzt zu sein, wenn die gezahlte Miete unterhalb der ortsüblichen liegt. Die Unterschreitung der ortsüblichen Miete um einen bestimmten Betrag ist z. B. auch infolge einer Vereinbarung über die Gewährung einer öffentlichen Förderung einer Modernisierung möglich.

Zu § 556

Während § 555 die absolute Miethöhe sowie die Miete bei Abschluß eines Mietvertrages regelt, bestimmt § 556 den Zeitpunkt und die Höhe der Veränderung. Neu ist dabei die Möglichkeit, daß die Miete unter bestimmten Bedingungen (auf Verlangen der Mieterin und des Mieters) gesenkt werden kann. Dies ist z. B. bei Veränderung des Wohnwertes der Wohnung oder mit dem Verweis auf den wohnwertbezogenen Mietspiegel möglich.

Absatz 1 regelt die Möglichkeit und die Voraussetzungen von Mieterhöhungen, sofern die Miete aus unterschiedlichsten Gründen unterhalb der Ortsüb-

lichkeit liegt. Dies schließt auch die Fälle ein, wo sich infolge von Modernisierungen bzw. entscheidenden wohnwertverbessernden Maßnahmen die (im Mietspiegel ablesbare) ortsübliche Miete für diese Wohnung ändert. Die jährlich mögliche 10prozentige Steigerung schützt einerseits Mieterinnen und Mieter vor zu hohen Mietsprüngen in kurzen Zeiträumen z. B. bei Modernisierungen, gibt andererseits Vermieterinnen und Vermietern die Möglichkeit, schrittweise die ortsübliche Miethöhe zu erreichen. Im Vergleich mit dem bisherigen Miethöhegesetz (MHG) und den darin enthaltenen Kappungsgrenzen von 30 bzw. 20 Prozent in drei Jahren ist zu berücksichtigen, daß eine zusätzliche Umlage von Modernisierungskosten (§ 3 MHG) oder Kapitalkosten (§ 5 MHG) nicht mehr möglich ist. Mit der Regelung in Satz 1; Punkt a – die unveränderte Miethöhe seit einem Jahr – wird eine bewährte Regelung des MHG aufgenommen.

Abweichende (schriftliche) Vereinbarungen über größere Mietsprünge, z. B. bei umfassender Modernisierung, sind möglich, sofern es dem ausdrücklichen Willen der Vertragsparteien entspricht und sofern dadurch nicht die ortsübliche Miete überschritten wird.

Die Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen nach § 550 bleibt unberührt.

Absatz 2 regelt die Möglichkeit von Mieterhöhungen, sofern die ortsübliche Miete bereits erreicht ist. Dies ist erforderlich, um dem berechtigten Interesse von Vermieterinnen und Vermietern nachzukommen, Preissteigerungen und erhöhte Aufwendungen für die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnung durch höhere Mieteinnahmen zu kompensieren. Mit der Koppelung an den amtlichen Lebenshaltungskostenindex wird erreicht, daß künftig die Mieten (welche bereits eine ortsübliche Höhe erreicht haben) nicht mehr schneller steigen, als die allgemeinen Lebenshaltungskosten – eine Beschränkung, die angesichts der sozialen Funktion der Wohnung gerechtfertigt ist. Durch die vorgesehene Spanne von 5 Prozent sollen Bagatellveränderungen eingeschränkt werden.

Mit der Möglichkeit, eine Mieterhöhung bei Veränderung der Lebenshaltungskosten verlangen zu können (und in diesem Umfang auch die ortsübliche Miete überschreiten zu können) wird die nötige Dynamik bei Miethöhen im Bestand – auch als notwendiger Inflationsausgleich – ermöglicht. Dies ist durch den Ausschluß von Mieterhöhungen bei Neuverträgen (§ 555 Abs. 2) erforderlich.

Absatz 3 regelt das Recht von Mieterinnen und Mietern, eine Senkung der Grundmiete zu verlangen. Dies kann u. a. eintreten, wenn sich der Wohnwert der Wohnung (z. B. durch negative Veränderungen des Wohnumfeldes) verschlechtert hat.

Zu § 557

Zu Absatz 1

Die Gemeinden werden verpflichtet, einen Mietspiegel festzusetzen. Damit erhält dieses Instrument eine wesentlich höhere Bedeutung im Mietrecht gegen-

über den bisherigen Regelungen im MHG. In welcher Weise sich das Zusammenwirken mit den Verbänden der Mieter und Vermieter gestaltet, wurde offengelassen, da dies entsprechend der konkreten Situation (nicht in jeder Gemeinde gibt es örtliche Verbände der Mieter und Vermieter, so daß auf überörtliche Strukturen zugegangen werden muß) geklärt werden sollte. Die Möglichkeit der Übernahme von Mietspiegeln aus ähnlich gelagerten Kommunen kann insbesondere in kleineren Gemeinden die Erstellung von wohnwertbezogenen Mietspiegeln erleichtern. In diese Möglichkeit eingeschlossen ist auch die gemeindeübergreifende Kooperation bei der Aufstellung von Mietspiegeln.

Zu Absatz 2

Die Merkmale entsprechen dem bisherigen MHG und haben sich für alle Wohnungstypen als Grundlagen der Bewertung bewährt. Eine Ausdifferenzierung muß an Ort und Stelle erfolgen.

Zu Absatz 3

Mit einem Mietspiegelgesetz sind die grundsätzlichen Regelungen zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu treffen. Über den Umfang der Ausspezifizierung der Miethöhe im Mietspiegel entscheiden die Gemeinden entsprechend ihrer konkreten Situation selbst. Bereits bestehende Mietspiegel behalten bis zur nächsten Aktualisierung ihre Gültigkeit. Da in den Mietspiegeln mit dem Ausweis der ortsüblichen Miete lediglich die Obergrenzen für mögliche Miethöhevereinbarungen benannt sind, sind diese Mietspiegel für den gesamten Wohnungsbestand maßgebend.

Eine automatische Fortschreibung des Mietspiegels entsprechend des Lebenshaltungskostenindex ist nicht angebracht, weil die damit verbundene Zwangsläufigkeit den regional unterschiedlichen Bedingungen nicht gerecht würde.

Zu § 557 a

Auch heute schon sind die Mietgerichte mit Bagatellsachen überladen, die ein Friedensrichter entscheiden könnte. Für Wohnungen, die nicht in die Wohnwerttabellen passen, z. B. Einfachwohnungen mit Außentoilette, Luxuswohnungen mit Pool und eigener Sauna, eröffnet § 557a eine leicht zugängliche Möglichkeit, die Miete feststellen zu lassen. Außerdem wird für den Fall vorgebeugt, daß in einzelnen Gemeinden trotz gesetzlicher Verpflichtung kein Mietspiegel aufgestellt worden ist.

Zu § 558

Absatz 1 übernimmt die Regelung über die vereinbarte Verwaltung der Betriebskosten durch die Vermieterinnen und Vermieter. Auf eine Aufzählung der einzelnen Betriebskosten ist verzichtet worden, um die Parteien zu veranlassen, Art und Höhe im einzelnen zu vereinbaren. Die Einschränkung der Umlagefähigkeit von Betriebskosten in Satz 3 soll die Mieterinnen und Mieter vor Kosten schützen, auf deren Höhe ausschließlich die Vermieterinnen und Vermieter Einfluß haben.

Zu Absatz 2

Die Nebenkosten sind zu einem erheblichen Kostenfaktor des Wohnens geworden. Vielfach wird die Vermieterin und der Vermieter zu Unrecht für Kostensprünge verantwortlich gemacht, die der Staat bzw. die Gemeinde durch Gebührenerhöhung verursacht haben, z. B. bei Abfall und Wasser. Den Mietergemeinschaften soll die Möglichkeit gezeigt werden, kostengünstig die Entwicklung und die Höhe der Betriebskosten durch Eigenleistung oder durch Nachbarschaftshilfe, die durch Steuer- und Sozialgesetzgebung gefördert wird, zu beeinflussen.

Absatz 3 entspricht der jetzigen Regelung in der Zweiten Berechnungsverordnung (speziell § 27 nebst Anlage 3).

Zu § 558 a

Die Regelung folgt grundsätzlich der bisherigen Handhabung, allerdings wird die Abrechnungsfrist von einem Jahr auf neun Monate verkürzt.

Zu § 558 b

Absatz 1 und 2 folgen weitgehend der Rechtsprechung und stellen klar, daß nicht nach abstrakten Miteigentumsanteilen oder nach der gemessenen Bodenfläche (Nutzfläche), sondern nach der Wohnfläche (z. B. nur teilweise Anrechnung der Fläche von Dachwohnungen mit Schrägen) die Verteilung erfolgt. Der bisherige Streit, nach welcher DIN-Norm Wohnfläche berechnet wird, muß bundeseinheitlich entschieden werden. Die Heizkosten- und Fernwärmeverordnungen sollten überarbeitet werden, so daß sie für die Mietparteien verständlich sind.

Absatz 2 setzt Wärmezufuhrverordnungen voraus und beschränkt die Messung auf die bisher nicht allgemein geregelte Wasserzu- und -abführung.

Zu § 558 c

Bisherige Rechtsprechung ist, daß die Mieterin und der Mieter die Belege sich selbst holen müssen, auch bei weit entfernten Vermieterinnen und Vermietern, oder die Versand- und Kopierkosten zu tragen haben. Ein Kompromiß ist die Bereitstellung am Wohnort der Mieterin und des Mieters.

Zu § 561

Zu Absatz 1 und 2

Die Bereitstellung von mehreren Monatsmieten am Anfang des Mietverhältnisses ist eine erhebliche Belastung für die Mieterin und den Mieter. Andererseits wird die Vermieterin und der Vermieter durch die Kündigungsschutzregelungen aber mit dem Risiko des von Anfang an zahlungsunfähigen Mieters belastet. Dies führt gegenwärtig dazu, daß die Vermieterinnen und Vermieter mit Selbst- und Fremdauskünften die Bonität der Mieterinnen und Mieter ausforschen. Dies soll abgestellt werden: Drei Grundmieten als Kaution sind ein vertretbarer Kompromiß.

Zu § 562

Die Formularverträge der Vermieterinnen und Vermieter sehen durchgängig vor, daß die Mieterinnen und Mieter Gegenforderungen nur nach rechtskräftigem Urteil von der Mietzahlung abziehen dürfen. Dies fördert zwar die Kreditwürdigkeit der Vermieterinnen und Vermieter gegenüber Banken, ist aber eine krasse Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter.

Zu § 562 a

Diese Regelung folgt der bisherigen Rechtsprechung.

4. Teil – Beendigung des Wohnungsmietverhältnisses und Wechsel der Vertragsparteien

Mit dem 4. Teil wird der Mieterschutz als ein Gebot des sozialen Rechtsstaats gewährleistet und weiter ausgebaut. Es geht um den Schutz der vertragstreuen Mieterinnen und Mieter vor grundloser und willkürlicher Vertragsbeendigung, denn nur so können sie im Sinne des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 25. Mai 1993 gegen den Verlust ihres Lebensmittelpunkts geschützt werden.

Die Mietrechtsreform muß das Verbot des sozialen Rückschritts beachten. Die in der bisherigen Gesetzgebung enthaltenen und durch die Rechtsprechung gesicherten Rechtspositionen der Mieterinnen und Mieter müssen als Ergebnis eines demokratisch legitimierten Interessenausgleichs zwischen den Vertragsparteien erhalten bleiben. Der umfassende Mieterschutz erweist sich keineswegs – wie behauptet wird – als Investitionshemmnis für den Wohnungsneubau. Die Zahlen im Bericht der Bundesregierung vom 29. März 1996 (Drucksache 13/4254) beweisen das Gegenteil. In den letzten Jahren ist auch unter den gegenwärtigen Bedingungen des Mieterschutzes die Anzahl der neugebauten Wohnungen in West- und Ostdeutschland ständig gestiegen.

Zu § 563

In Korrespondenz zur Regelung in § 537, wonach die Begründung eines Wohnungsmietverhältnisses grundsätzlich durch einen schriftlich abzuschließenden Wohnungsmietvertrag erfolgen soll, soll auch die Beendigung eines Wohnungsmietverhältnisses durch Abschluß eines Vertrages, nämlich den schriftlichen Aufhebungsvertrag, erfolgen.

In dem Aufhebungsvertrag sollen die Parteien, die für die Beendigung des Mietverhältnisses wesentlichen Vereinbarungen aufnehmen, insbesondere:

- Regelungen über den genauen Zeitpunkt der Räumung,
- die gemeinsame Besichtigung und Abnahme der Wohnräume,
- die eventuelle Vornahme von Maler- und Tapezierarbeiten durch die Mieterin bzw. den Mieter,
- die Wegnahme von Sachen durch die Mieterin und den Mieter bzw. deren Verbleib,

- die Rückzahlung der Mietkaution durch die Vermieterin bzw. den Vermieter.

Durch die Orientierung auf einen Aufhebungsvertrag werden Vermieter und Mieter gehalten, sich über die wesentlichen Punkte der Beendigung des Mietverhältnisses zu verständigen und darüber eindeutige und nachprüfbare schriftlich fixierte Vereinbarungen zu treffen. Das kann, wie beim Abschluß des Vertrages, durch das Muster eines Aufhebungsvertrages gefördert werden.

Das Kündigungsrecht soll entsprechend den tatsächlichen sozialen Verhältnissen differenziert ausgestaltet werden, je nachdem, ob die Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses von der Mieterin und dem Mieter (vgl. § 564) oder von der Vermieterin und dem Vermieter (vgl. §§ 565 und 566) ausgeht.

Zu § 564

Mieterin und Mieter sollen – unabhängig von der Dauer des Bestehens des Wohnungsmietverhältnisses – das Recht erhalten, das Mietverhältnis durch Kündigung innerhalb einer Frist von drei Monaten zum Ende des Monats zu beenden (ordentliche Kündigung). Die Angabe von Gründen für die Beendigung ist nicht erforderlich. Durch diese Regelung wird den Mieterinnen und Mietern ein größeres Maß an Freiheit bei der Gestaltung ihrer Wohnverhältnisse eingeräumt, indem sie vor allem unter Berücksichtigung ihrer konkreten sozialen Lage – z. B. im Falle von Arbeitslosigkeit oder Arbeitsaufnahme an einem anderen Ort – eine andere Wohnung anmieten können, ohne an die langen Kündigungsfristen des bisherigen Rechts gebunden zu sein.

Keine Einhaltung einer Frist ist beim Vorliegen folgender Gründe erforderlich:

- wenn der Mieterin oder dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der vermieteten Wohnung nicht gewährt oder entzogen wird (bisher § 542 BGB),
- wenn von der Wohnung Gefahren für die Gesundheit der Mieterin bzw. des Mieters oder der zum Haushalt gehörenden Personen ausgehen (bisher § 544 BGB),
- wenn sich die Vermieterin bzw. der Vermieter so schwerwiegende sonstige Vertragsverletzungen zuschulden kommen läßt, daß der Mieterin und dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (bisher § 554 b BGB).

Zu §§ 565 und 566

Die Kündigung des Wohnungsmietverhältnisses durch die Vermieterin und den Vermieter soll unverzüglich zulässig sein, wenn, wie nach bisherigem Recht (vgl. §§ 553, 554, 554 a und 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB), seitens der Mieterin und des Mieters schuldhaft grobliche Pflichtverletzungen vorliegen, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Vermieterinnen und Vermieter oder die Hausbewohne-

rinnen und Hausbewohner unzumutbar machen (vgl. § 566).

Die Gründe für eine Kündigung durch die Vermieterinnen und Vermieter werden auf drei Komplexe beschränkt:

- beim Vorliegen von Eigenbedarf für die Wohnung der Mieterin und des Mieters (§ 565 Abs. 2 Buchstabe a). Dabei soll, soweit der Eigenbedarf für Familienangehörige verlangt wird, der Kreis der Begünstigten auf die Kinder, Eltern und Geschwister des Vermieters begrenzt werden;
- bezüglich der zweiten Wohnung im von der Vermieterin bzw. vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (§ 566 Abs. 2 Buchstabe b);
- bezüglich von Nebenräumen, wenn damit neuer Wohnraum geschaffen oder Wohnraum erweitert werden soll (§ 566 Abs. 2 Buchstabe c).

§ 565 Abs. 3 sieht einen strikten Kündigungsschutz sozial Schwacher vor. Auch bei Vorliegen der ersten beiden Komplexe ist eine Kündigung gegenüber Schwangeren, Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern, Kinderreichen mit vier und mehr Kindern, Menschen mit einem Alter von 70 und mehr Jahren und Menschen mit schweren Behinderungen nicht möglich.

Unzulässig soll jede Art von Kündigung sein, die darauf gerichtet ist, durch Neuvermietung eine höhere Miete zu erzielen, z. B. durch Verkauf der Mietwohnung als Eigentumswohnung. Im letzten Fall ist für den Eigenbedarf der Erwerberin und des Erwerbers eine Sperrfrist von 10 Jahren nach Eigentumsübergang vorgesehen.

Die Regelung, eine erleichterte Beendigungsmöglichkeit eines Mietverhältnisses auch für das sogenannte neugeschaffene Dreifamilienhaus vorzusehen, wurde bewußt nicht übernommen. Im Falle des Dreifamilienhauses liegt der Schwerpunkt der Nutzung in der Vermietung an Dritte und nicht in der eigenen Nutzung. Eine Bevorzugung des Interesses der Vermieterinnen und Vermieter ist deshalb nicht gerechtfertigt.

Die Teilkündigung des Mietverhältnisses für Nebenräume (§ 565 Abs. 2 Buchstabe c) wurde vorgesehen, um durch die Nutzung von nicht zum Wohnen bestimmter Nebenräume oder Grundstücksteilen zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Das liegt nicht nur im Interesse der Vermieterinnen und Vermieter, sondern auch der Allgemeinheit. Dabei ist sicherzustellen, daß neuer Wohnraum tatsächlich geschaffen und vermietet wird. Die Mieterinnen und Mieter, denen die Nebenräume entzogen wurden, bleiben im Hause wohnen und können eine Kontrolle über die Verwirklichung der Absicht der Vermieterinnen und Vermieter ausüben. Insofern unterscheidet sich dieser Fall von dem Fall des vorgetäuschten Eigenbedarfs, wo die Mieterinnen und Mieter die Wohnung verlassen und nach dem Auszug nur noch wenige Möglichkeiten besitzen, die Realisierung des Eigenbedarfs festzustellen.

Die Kündigungsfrist soll sich, wie nach bisherigem Recht, zum Schutze der Interessen der Mieterinnen

und Mieter entsprechend der Länge der Mietzeit um jeweils drei Monate verlängern (vgl. § 565 Abs. 1).

Generell gilt, daß die gesetzlich fixierten Beendigungsgründe nicht zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter einer Wohnung vertraglich verändert werden dürfen (vgl. § 564 Abs. 3 und § 565 Abs. 3 und § 566 Abs. 2). Derartige Vereinbarungen sind unwirksam.

Zu § 567

Zeitlich befristete Wohnungsmietverträge sind weiterhin zulässig. Dabei ist jedoch zum Schutze der Interessen der Mieterinnen und Mieter vorgesehen, daß die Beendigungsgründe bereits bei Vertragsabschluß schriftlich fixiert werden und auch beim Ende der Frist noch vorliegen müssen. Neu eingeführt wird die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung.

Zu § 568

Die Mieterinnen und Mieter sollen der Kündigung widersprechen und von den Vermieterinnen und Vermietern die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können.

Entscheidungen durch das Gericht auf Klage der Mieterinnen und Mieter oder der Vermieterinnen und Vermieter sind vorgesehen, wenn die Mietparteien sich nicht einigen können.

Die in Absatz 2 eindeutig geregelten Gestaltungsbe fugnisse des Gerichts gelten für Fälle des Vorliegens sowohl ordentlicher als auch außerordentlicher Beendigungsgründe. Die vom Gericht unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu treffende Entscheidung über die Beendigung oder Fortsetzung des Mietverhältnisses muß im Falle der Fortsetzung eine Aussage darüber enthalten, ob diese befristet oder unbefristet erfolgt. Damit soll einer Forderung der Praxis nach einer Klarstellung der Rechtslage in diesen Fällen entsprochen werden. Als hauptsächliche soziale Gründe werden genannt: Fehlende angemessene Ersatzwohnung, lange Wohndauer, hohes Alter, Krankheit und das Vorhandensein mehrerer minderjähriger Kinder. Es handelt sich um keine erschöpfende und ausschließliche Aufzählung, so daß unter Berücksichtigung des Einzelfalles auch andere Erwägungen, z. B. umfangreiche Modernisierungen durch die Mieterin und den Mieter, zur Ablehnung einer Beendigung des Mietverhältnisses führen können.

Zu § 569

Für den Fall des Todes der Mieterin oder des Mieters wird folgende Rechtslage normiert: War der Mietvertrag gemeinsam mit dem Ehegatten oder einer anderen zum Haushalt gehörenden Person abgeschlossen worden, setzen diese den Vertrag fort. Bestand kein gemeinsamer Mietvertrag, sollen der überlebende Ehegatte bzw. die zum Haushalt des Verstorbenen gehörenden Personen das Recht haben, innerhalb zweier Monate nach dem Tode die Fortsetzung des Mietverhältnisses gegenüber dem Vermieter zu erklären.

Das Eintrittsrecht beim Tod der Mieterin oder des Mieters ist bewußt nicht auf den Ehegatten und die

Familienangehörigen der Erblasserin oder des Erblassers beschränkt worden. Damit würden andere Personen, z. B. weitere Angehörige, die Pflegedienste geleistet haben, oder Partnerinnen und Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, die in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt hatten, ausgeschlossen werden. Insoweit wird hier die Rechtsprechung des BGH übernommen, die dem betreffenden Personenkreis schon jetzt Bestandsschutz gewährleistet hat.

Erfolgt kein Eintritt, wird das Mietverhältnis zunächst mit den Erben fortgesetzt, wobei beide Seiten das Recht haben sollen, das Mietverhältnisses mit einer Frist von zwei Monaten zu kündigen.

Zu § 570

Die Regelung über das Ausscheiden aus dem Mietvertrag trägt dem Umstand Rechnung, daß – wie im Falle einer Ehescheidung – sich auch im Zusammenleben von Personen, die als Lebensgemeinschaft einen gemeinsamen Haushalt führen (§ 541) oder einer Wohngemeinschaft (§ 541 a) angehören, ein Wechsel ergibt. Dafür ist eine einfache Form der Vertragsänderung vorgesehen, indem eine bisher zum Haushalt oder zur Wohngemeinschaft gehörige Person ihren Austritt aus dem Mietverhältnis erklärt. Durch die gleichzeitige Erklärung der anderen Partnerinnen und Partner des Mietvertrages, die Pflichten der oder des Ausscheidenden zu übernehmen, wird zwischen den Beteiligten die neue Rechtssituation klargestellt. Der Vermieterin und dem Vermieter wird ein Widerspruchsrecht für den Fall eingeräumt, daß die Erfüllung der Rechte aus dem Mietvertrag durch den Austritt, z. B. eines allein zahlungsfähigen Partners, gefährdet ist. Dem ausscheidenswilligen Partner wird das Recht zugebilligt, gegebenenfalls durch ordentliche Kündigung aus dem Mietverhältnis auszuscheiden.

Zu § 571

Die Regelung über die Räumung der Wohnung übernimmt bewährte Grundsätze des bisherigen Rechts (vgl. §§ 547 a, 556, 557 BGB).

Bedeutsam ist die in Absatz 2 vorgesehene Regelung, die eine Räumung auf die Straße ausschließt. Die Wahrung der Würde des Menschen [Artikel 1 GG] und das Sozialstaatsprinzip [Artikel 20 Abs. 1 GG] erfordern, daß auch im Falle einer notwendig werden den zwangsweisen Vollziehung eines gerichtlichen Titels die Unterbringung der Schuldnerin und des Schuldners und der zu deren Haushalt gehörenden Personen in einer menschenwürdigen Unterkunft gewährleistet ist (vgl. auch § 538).

Zu § 572

Ausgenommen von den Regeln über den Mieterschutz sollten, wie bisher (vgl. § 564 b Abs. 7 und § 565 Abs. 3 BGB) Mietverhältnisse über möblierte Zimmer, Wohnräume in Ferienwohnungen und Ferienhäusern, Wohnräume in Wohnheimen sowie Wohnräume sein, die der zeitweiligen Unterbringung von Betriebsmitarbeiterinnen und -mitarbeitern dienen.

5. Teil – Mietermitbestimmung

Zu § 573

Mietervertretungen wurden bereits seit den 70er Jahren gebildet und sind mit unterschiedlichen Ergebnissen wirksam geworden. Regelungen gab oder gibt es dazu bisher nur regional oder zeitlich befristet. Mit zunehmenden wohnungspolitischen und mieterrechtlichen Problemen hat sich bei Mieterinnen und Mietern – insbesondere in Ostdeutschland – das Bedürfnis entwickelt, Mitwirkungsrechte und Mitbestimmungsbefugnisse in ihren Wohnanlagen zu erwirken. Diesem Bedürfnis soll eine generelle Einbeziehung von Regelungen der Mietermitgestaltung in das Mietrecht des BGB Rechnung tragen.

Die Bildung von Mietervertretungen kommt dem Bestreben der Mieterinnen und Mieter entgegen, von den Vermieterinnen und Vermietern angehört zu werden und an der Gestaltung ihrer Wohnungen und Wohnanlagen und an der Lösung der sich dabei ergebenden Probleme beteiligt zu sein. Sie entspricht auch dem Interesse der Vermieterinnen und Vermieter, die Mieterinnen und Mieter eng an ihre Wohnsiedlungen zu binden und gute Nachbarschaftsverhältnisse herzustellen. Die Vermieterin und der Vermieter kann in Gesprächen mit den Mietervertretungen solche Angelegenheiten wie Hausreinigung, Müllabfuhr, Dachgeschoßausbau, Gemeinschaftseinrichtungen u. a. klären und einvernehmliche Lösungen erreichen, die zu effizienteren Formen der Bewirtschaftung der Wohnungen führen.

Die Arbeit in und mit den Mietervertretungen muß auf einer freiwilligen und partnerschaftlichen Basis erfolgen und ist jeweils nur auf die Wohnanlage bezogen.

Zu § 574

Die kontinuierliche und vertragsgemäße Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestandes, die Minimierung des Wohnungsleerstandes, der Umfang von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Mieterinnen und Mieter sowie die dadurch entstehenden Kosten, die Höhe der Betriebskosten und Möglichkeiten ihrer Senkung, die Einhaltung der Hausordnung und die Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und des Wohnumfeldes sind die Hauptinteressenfelder der Mieterinnen und Mieter, auf die sie Einfluß nehmen möchten und können. Sie sind auch Schwerpunkte der Bewirtschaftung der Wohnungen für die Vermieterinnen und Vermieter, bei denen diese durch Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter positive Einflüsse auf Kosteneinsparungen und auf vertrauensvolles Miteinander erreichen können.

Mitbestimmungsbefugnisse sollten den Mietervertretungen z. B. eingeräumt werden bei der Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, bei der Verwendung von Instandhaltungsmitteln und bei der Gestaltung und Einhaltung der Hausordnung.

6. Teil – Sonstige Bestimmungen

In diesem Teil sind einige wichtige und unverzichtbare Regelungen des Wohnungsmietrechts erfaßt, die nach der gewählten Systematik den anderen Teilen nicht zugeordnet werden können.

Zu § 575

Die Regelung über genossenschaftliche Nutzungsverhältnisse ist notwendig, um einerseits klarzustellen, daß die Gestaltung der Wohnverhältnisse der Genossenschaft weitgehend eine innergenossenschaftliche Angelegenheit ist. Andererseits muß jedoch gesichert werden, daß dabei im Interesse der Wahrung der Rechte der Genossenschafterinnen und Genossenschafter der im Mietrecht festgelegte Standard nicht unterschritten wird.

Zu § 576

Der herkömmliche Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ muß auf jeden Fall erhalten bleiben. Es besteht keine Veranlassung, ihn zu ändern.

Zu § 577

Dieser Paragraph soll die Regelung über das Vorkaufsrecht des Mieters in § 570 b BGB fortführen.

Zu Nummer 3

Die Streichung dieser Paragraphen ergibt sich aus der Neuregelung des Wohnungsmietrechts und aus

der daraus resultierenden, noch vorzulegenden Neuregelung der Miete anderer Sachen.

Zu Artikel 2

Das Miethöhegesetz kann aufgehoben werden, weil die Regelungen der Miethöhe in das BGB übernommen wurden.

Zu Artikel 3

Es wird für erforderlich gehalten, für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurden, eine Übergangszeit von sechs Monaten einzuräumen, in der diese Verträge an die zwingenden Vorschriften des neuen Mietrechts angepaßt werden sollen. Wenn dies nicht geschieht, finden nach sechs Monaten die zwingenden Vorschriften des Untertitels I Anwendung.

Zu Artikel 4

Da die Umstellung auf das neue Mietrecht einige Zeit in Anspruch nehmen wird, ist vorgesehen, daß das Gesetz erst zwölf Monate nach seiner Verkündung in Kraft tritt. Logischerweise ist das Inkrafttreten an das gleichzeitige Inkrafttreten der weiteren Änderungen des Dritten Titels im Siebenten Abschnitt des Zweiten Buchs des BGB (vgl. Drucksache 13/8779) betreffend die Miete anderer Sachen gebunden.