

Antrag

der Abgeordneten Ingrid Hönlinger, Daniela Wagner, Bettina Herlitzius, Volker Beck (Köln), Britta Haßelmann, Memet Kilic, Jerzy Montag, Dr. Konstantin von Notz, Lisa Paus, Markus Tressel, Wolfgang Wieland, Josef Philip Winkler und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Rechte der Mieterinnen und Mieter stärken

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

In den letzten Jahren hat der Bundesgerichtshof (BGH) einige wegweisende Urteile zum Mietrecht gesprochen, die teilweise als mieterfeindlich kritisiert worden sind. Rechte von Mieterinnen und Mietern wurden beschränkt, ihre Durchsetzung erschwert.

Mit dem Urteil des BGH VIII ZR 295/03 wurde die umstrittene „Zehn-Prozent-Regel“ eingeführt, nach der die in Mietverträgen vereinbarte Wohnfläche um bis zu 10 Prozent über der tatsächlichen Wohnfläche liegen darf, ohne dass die Mieterin und der Mieter die Möglichkeit haben, den dadurch höheren Mietzins zu mindern. Nicht nur die Miete, auch die Betriebskosten und Mieterhöhungen dürfen in diesen Fällen an der in der Mietvereinbarung fehlerhaft angegebenen Wohnfläche bemessen werden.

Aus einem weiteren Urteil des BGH (VIII ZR 138/11) folgt, dass die Voraussetzungen an die Mietminderung wegen Mangels an der Mietsache so streng sind, dass eine fristlose Kündigung wegen Mietrückstandes möglich ist, auch wenn die Mieterin oder der Mieter den Mietzins nur aufgrund eines leicht fahrlässigen Irrtums über die Ursache des Mangels nicht entrichtet.

Mit einem weiteren Urteil (VIII ZR 107/12) hat der BGH die Möglichkeit für die Mietpartei ausgeschlossen, bei einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen Mietsäumnis eine Heilung durch Nachzahlung wie bei der fristlosen Kündigung herbeizuführen. Dies erlaubt den Vermieterinnen und Vermietern erleichterte Kündigungsmöglichkeiten bei der ordentlichen Kündigung.

Darüber hinaus führen Betriebskostenabrechnungen immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten. Hier sind Vereinfachungen notwendig. Die Rechtsprechung hat bestätigt (BGH VIII ZR 78/05), dass die Beweislast für fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen bei der Mieterin und dem Mieter liegt, knüpft aber die dazu nötige Einsichtnahme in die Unterlagen des Vermieters oder der Vermieterin für die Beweisführung an einen hohen und nicht verhältnismäßigen Aufwand.

Der Gesetzgeber ist in der Pflicht, das Mietrecht so zu gestalten, dass die Rechte von Mieterinnen und Mietern wieder gestärkt werden und in einen angemessenen Ausgleich mit der zuletzt auch durch das Mietrechtsänderungsgesetz gestärkten Position der Vermieterinnen und Vermieter zu bringen. Insbesondere ist

dies ist vor dem Hintergrund des zunehmenden regionalen Wohnraummangels und der steigenden Wohnkostenbelastung von Mieterinnen und Mietern und der Erfordernisse des Klimaschutzes und des altersgerechten Umbaus dringend erforderlich.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf zur Änderung der zivilrechtlichen Vorschriften vorzulegen, gemäß dem

1. die „Zehn-Prozent-Regel“ aus dem Urteil des BGH VIII ZR 295/03 aufgehoben und stattdessen die Erheblichkeitsgrenze für eine Mietminderung möglichst eng an der tatsächlichen Wohnfläche gezogen wird und dazu
 - a) zu regeln, dass eine Einschränkung der Tauglichkeit der Wohnung und damit ein zur Mietminderung berechtigender Mangel bereits dann besteht, wenn die vereinbarte Wohnfläche in Miet- und Kaufverträgen für Wohnungen nur wenig größer ist als die tatsächliche Wohnfläche,
 - b) eine einheitliche Berechnungsmethodik für die Größe der Wohnfläche per Verordnung zugrunde zu legen, die für die Berechnung der Wohnfläche von Mietwohnungen besonders geeignet und messtechnisch praktikabel ist, wie zum Beispiel entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFlV) für geförderten Wohnraum;
2. irrtümliche Mietminderungen nur noch dann eine Kündigung nach sich ziehen können, wenn sich der Mieter oder die Mieterin bei der Beurteilung des Minderungsgrundes grob fahrlässig oder vorsätzlich verhalten hat. Nachzahlungen der Miete zur Korrektur der irrtümlichen Mietminderung müssen auch noch zu dem Zeitpunkt die Wirksamkeit der Kündigung verhindern können, zu dem ein Urteil über die Ursache des Mietmangels ergangen ist und feststeht, dass der Mieter oder die Mieterin die Ursache des Mangels nicht ohne Beauftragung eines Sachverständigen hätte erkennen können;
3. die Nachweisführung bei der Anfechtung von Betriebskostenabrechnungen für Mieterinnen und Mieter erleichtert wird,
 - a) indem festgelegt wird, dass die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege auf Wunsch und gegen eine geringe Gebühr dem Mieter oder der Mieterin in Kopie zu übersenden sind,
 - b) indem die Regelung der Betriebskostenabrechnung mit Blick auf Rechtssicherheit, Einfachheit, Nachvollziehbarkeit und Transparenz im Dialog mit Mieter- und Vermieterverbänden reformiert wird und
 - c) indem dabei mehr Anreize für Teilinklusionen gesetzt werden, sodass langfristig verbrauchsabhängige Kosten gesondert berechnet, aber sonstige Betriebskosten als Mietbestandteil geführt werden;
4. bei der ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen Mietsäumnis eine Heilungsmöglichkeit durch Nachzahlung des Mieters oder der Mieterin ermöglicht wird, indem die Schutzvorschriften für die fristlose Kündigung nach § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) auf die ordentliche Kündigung übertragen werden, um die ordentliche Kündigung gegenüber der fristlosen nicht zu erleichtern, wie es nach der geltenden Rechtslage möglich ist.

Berlin, den 16. April 2013

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion

Begründung

In den Anträgen „Wohnraum in Deutschland zukunftsfähig machen – Für ein sozial gerechtes und klimafreundliches Mietrecht“ (Bundestagsdrucksache 17/7983), „Mietrechtsnovelle nutzen – Klimafreundlich und bezahlbar wohnen“ (Bundestagsdrucksache 17/10120) und „Bestellerprinzip in die Mietwohnungsvermittlung integrieren“ (Bundestagsdrucksache 17/4202) werden bereits Änderungen zum Mietrecht vorgeschlagen, die eine faire Verteilung der Kosten und Belastungen von Maßnahmen für die Energiewende und für den Klimaschutz sowie für den altersgerechten Umbau zum Ziel haben. Die Forderungen aus diesen Anträgen, zum Beispiel die bundesweite Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent in § 558 Absatz 3 BGB, um Preissteigerungen abzufedern erhalten wir aufrecht. Auch treten wir weiterhin beispielsweise für die Einführung von Mietobergrenzen bei Wiedervermietung in Höhe von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten mit Wohnraumangel ein. Der vorliegende Antrag ist als Ergänzung des Schutzes von Mieterinnen und Mietern zu sehen.

Zu Nummer 1

TÜV-Prüfer ermitteln nach Medienberichten immer wieder, dass die Wohnungen kleiner sind als im Mietvertrag angegeben. Der Bundesgerichtshof hat entschieden (BGH VIII ZR 295/03), dass erst bei der Abweichung ab 10 Prozent der vereinbarten Wohnfläche in Mietverträgen von der tatsächlichen Wohnfläche die Vermutung für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung und damit ein Sachmangel vorliege. Das heißt, dass der Mieter oder die Mieterin bis zu 10 Prozent mehr Mietzins entrichten muss, als dies bei korrekt berechneter und vereinbarter Wohnfläche der Fall gewesen wäre. Das Gleiche gilt für den Käufer oder die Käuferin beim Kauf einer Wohnung und den Kaufpreis. Außerdem urteilte der BGH, dass diese Erheblichkeitsgrenze von 10 Prozent auch im Rahmen der Vorschriften zur Mieterhöhung sowie zur Betriebskostenabrechnung Anwendung findet. Dadurch müssen Mieterinnen und Mieter, bei denen die vereinbarte Wohnfläche um bis zu 10 Prozent kleiner ist als die tatsächliche Wohnfläche, um bis zu 10 Prozent überzogene Mieterhöhungen in Kauf nehmen und um bis zu 10 Prozent überzogene Betriebskosten entrichten. Zusätzlich kann die hohe Erheblichkeitsgrenze Einfluss auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens haben, da hierbei die Wohnungsgröße ein Faktor ist. Es ist nicht tragbar, dass Mieterinnen und Mieter derart hohe Mehrbelastungen in Kauf nehmen müssen.

Ein Problem, welches zur Abweichung zwischen tatsächlicher und vereinbarter Wohnfläche führt, ist, dass die Messmethode zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche sich auf verschiedene technische Regelwerke beziehen kann. Drei der technischen Normen, die zur Berechnung der Wohnfläche herangezogen werden, sind auf die Berechnung von Wohnflächen ausgerichtet: die Zweite Berechnungsverordnung und die Wohnflächenverordnung sowie die allerdings zurückgezogene DIN 283. Andere sind primär auf die Berechnung von Gewerbeflächen ausgerichtet, dazu gehören z. B. die DIN 277 und weitere privattechnische Normen. Alle können gemäß dem BGH bisher grundsätzlich zur Berechnung von Wohnflächen herangezogen werden. Eine einheitliche Messmethode ist Voraussetzung für die Vermeidung von großen Differenzen zwischen den Berechnungen der Wohnfläche. Bei der Festlegung einer Messmethode sollten auch Praktikabilitätsgesichtspunkte, auch hinsichtlich Messtoleranzen, berücksichtigt werden.

Die Nennung einer konkreten Toleranzgrenze hat zur Verringerung von Rechtsstreitigkeiten beigetragen. Aber es muss wieder erreicht werden, dass Mieterinnen und Mieter nur das bezahlen müssen, was sie auch erhalten. Dabei sollte

sichergestellt werden, dass auch geringfügige Abweichungen von zum Beispiel maximal 3 Prozent zur Mietminderung berechtigen.

Zu Nummer 2

Nach BGH-Rechtsprechung (VIII ZR 138/11) muss sich die Mieterin oder der Mieter, wenn sie oder er Mängel geltend macht, vergewissern, dass diese nicht von ihr oder ihm zu verantworten sind und gegebenenfalls einen externen Sachverständigen beauftragen, um die Ursache des Mangels der Mietsache zu finden. Alternativ können die Mieterinnen und Mieter die Miete zur Abwehr einer möglichen Kündigung wegen irrtümlicher Mietminderung unter Vorbehalt zahlen, so der BGH.

Dem Urteil liegt ein Streit über die Ursache von Schimmel in der Mietwohnung zugrunde. Schimmel tritt aus verschiedensten Gründen auf. Häufig aus Gründen, die nicht an der Oberfläche sondern in den Bauteilen der Wohnung zu finden sind, wie etwa bei unsachgemäß ausgeführter Wärmedämmung mit Wärmebrücken. Für Laien sind diese Ursachen häufig nicht erkennbar und selbst für Sachverständige ist die Erforschung der Ursache teilweise aufwändig.

Daher ist es hier gerechtfertigt, bei der Feststellung der Ursache eines Mangels einen anderen Sorgfaltsmaßstab anzulegen und die Haftung der Mieterinnen und Mieter für fälschlich angenommene Minderungsgründe auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu beschränken. Mieterinnen und Mieter sollen weiterhin für einen Irrtum verantwortlich sein, wenn sie die erforderliche Sorgfalt bei der Einschätzung der Ursache des Mangels in besonders erheblichem Maße außer Acht lassen. In anderen Fällen gebietet sich ein erhöhter Mieterschutz. Denn viele Mieterinnen und Mieter verfügen nicht über die finanziellen Mittel, um zum Beispiel eine Ersatzwohnung zu beziehen bei drohenden gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Schimmel, wenn sie gleichzeitig die Miete zumindest unter Vorbehalt zahlen müssen. Auch die finanziellen Mittel, einen externen Sachverständigen zu beauftragen, haben viele Mieterinnen und Mieter nicht. Die Möglichkeit von Kündigungen aufgrund von Irrtümern, die der Mieterin oder dem Mieter nicht als grob fahrlässig oder vorsätzlich anzulasten sind, müssen durch Nachzahlungen abgewehrt werden können.

Zu Nummer 3

Nach dem BGH-Urteil VIII ZR 78/05 kann der Mieter oder die Mieterin grundsätzlich von der Vermieterin oder dem Vermieter nicht die Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen. Ein solcher Anspruch soll eingeführt werden, um die Nachweisführung im Falle einer Beschwerde gegen die Betriebskostenabrechnung zu vereinfachen.

Außerdem sind Betriebskostenabrechnungen in der Regel für Vermieterinnen und Vermieter wie Mieterinnen und Mieter sehr aufwändig. Zusätzlich sind sie streitanfällig. Das ist einem Dauerschuldverhältnis wie der Miete nicht zuträglich und belastet die Gerichte. Daher ist ein Modell für eine vereinfachte Betriebskostenabrechnung wünschenswert. In diesem Zusammenhang sollte darauf hingewirkt werden, dass sich langfristig ein System der Teilinklusivmieten durchsetzt. Vermieterinnen und Vermietern ist es bereits heute nach § 556 BGB gestattet, alle zulässigen Mietstrukturen zu vereinbaren, auch Teilinklusivmieten nebst Betriebskostenpauschalen oder -vorauszahlungen. Sofern eine Teilinklusivmiete gilt, kann der Vermieter den Kostenanstieg an die Mieter nur im Rahmen einer allgemeinen Mieterhöhung nach § 557 BGB weitergeben. Es müssen Anreize gesetzt werden, damit die streitanfällige jährliche Betriebskostenabrechnung nur noch für verbrauchsabhängige Posten zur Anwendung kommt. Teilinklusivmieten sind ein sinnvolles Mittel, um bei Vermieterinnen und Vermietern das Bewusstsein für kostengünstiges Wirtschaften zu steigern. Sind die nicht vom Mieterverhalten abhängigen Betriebskosten Bestandteil der Grund-

miete, können Vermieterinnen und Vermieter einen wirtschaftlichen Vorteil dadurch haben, dass sie kostenminimierend wirtschaften. Solange sämtliche Nebenkostensteigerungen ohne Weiteres an die Mieterinnen und Mieter durchgereicht werden können, bleiben die Betriebskosten aus Vermietersicht reine Durchlaufposten.

Zu Nummer 4

Wird der Mieterin oder dem Mieter fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt, so wird diese Kündigung unwirksam, wenn die Vermieterin oder der Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs eine entsprechende Nachzahlung erhält (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB). Ist der Mieter oder die Mieterin nach einer Mieterhöhung zur Zahlung des erhöhten Mietzinses verurteilt worden, so kann der Vermieter grundsätzlich nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach der rechtskräftigen Verurteilung wegen Zahlungsverzugs kündigen (§ 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB). Beide Normen sind nach dem BGH nicht auf die ordentliche Kündigung übertragbar (BGH VIII ZR 6/04, BGH VIII ZR 107/12). So entsteht die widersprüchliche Situation, dass die ordentliche Kündigung geringeren Hürden unterliegt als die fristlose Kündigung, obwohl in beiden Fällen der Zahlungsverzug Grundlage der Kündigung ist. Sind die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs erfüllt, so sind auch gleichzeitig die Voraussetzungen der ordentlichen Kündigung erfüllt. Kündigt die Vermieterin oder der Vermieter also fristlos und gleichzeitig hilfsweise ordentlich, so lässt der nachträgliche Ausgleich der Zahlungsrückstände zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen die ordentliche Kündigung. Indem neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen wird, können in der Praxis die Kündigungssperrfristen und die Schonfristen unterlaufen werden. Dem kann nur durch eine Ausweitung der Schutzvorschriften auf die ordentliche Kündigung rechtssicher entgegengewirkt werden.

