



TIPPS & TRICKS FÜR VERMIETER

- UNTER BERÜCKSICHTIGUNG
MIETRECHTSREFORM 2001 UND
SCHULDRECHTSREFORM 2002 -

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de



Einleitung

Als Vermieter kann man eine Reihe von unangenehmen Überraschungen erleben. Gerade als Vermieter gilt: Kleine Fehler können den Vermieter teuer zu stehen kommen. Dieses Skript hilft Ihnen als Vermieter auch im neuen Mietrecht mit einigen Tipps & Tricks Ärger zu vermeiden, entgegenzuwirken oder zumindest das Schlimmste zu verhindern.

Das neue Mietrecht ist am 01.09.2001 in Kraft getreten. Es hat immerhin 27 Jahre gedauert, seit der Bundestag im Oktober 1974 die Bundesregierung in einer EntschlieÙung ersucht hat, einen Gesetzesentwurf vorzulegen, der das seinerzeit geltende, in zahlreichen Vorschriften zersplittete Mietrecht für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfaÙt. Nachdem lange Jahre nichts geschehen ist, wurde innerhalb kürzester Zeit die Mietrechtsreform 2001 verabschiedet.

Im Ergebnis ist die Mietrechtsreform 2001 aus Vermietersicht unausgewogen. Zukünftig wird noch mehr als bisher bei Begründung des Mietverhältnisses darauf zu achten sein, eine Miete zu vereinbaren, die auf lange Sicht die Unkosten deckt. Staffel- und Indexmieten werden eine wichtige Rolle im Mietrecht einnehmen.

Das vorliegende Skript orientiert sich am Ablauf eines Mietverhältnisses. Begründung, Verwaltung und Beendigung eines Mietverhältnisses sind die Hauptabschnitte. Die Änderungen durch das neue Mietrecht sind in jeweils jedem Unterabschnitt unter „NEU“ vorangestellt. Ergänzt werden die Änderungen unter „TIPPS“ mit praxisnahen Hinweisen. Sofern sinnvoll wird unter "Übergangsregelung" auf die Überleitungsvorschriften hingewiesen. Ebenfalls bereits berücksichtigt wurde das am 01.01.2002 in Kraft getretene neue Schuldrecht.

Im Einzelfall empfiehlt sich aber die Inanspruchnahme der kostenlosen Beratung im Rahmen der BWE-Mitgliedschaft.

Cham, den 01.01.2002, Rechtsanwalt Andreas Stangl, Kreisvorsitzender BWE Cham

Freizeichnung:

Das vorliegende Skript ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Mietrechtsreform/Schuldrechtsreform und wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen, kann der Verfasser dieses Skripts keinerlei Haftung übernehmen.



Inhaltsverzeichnis:

Schnellüberblick 01

1. Begründung des Mietverhältnisses	06
1.1. Mietvertragsparteien	06
1.2. Mietsache	08
1.3. Mietzeit	09
1.4. Mietzinsvereinbarung, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermäßigung	12
1.5. Betriebskostenvereinbarung	14
1.6. Staffel- und Indexmietvereinbarung	16
1.7. Kautions	18
1.8. Schönheitsreparaturklauseln	20
1.9. Kleinreparaturklausel	22
2. Verwaltung des Mietvertrages	23
2.1. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	23
2.2. Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhung	27
2.3. Mieterhöhung wegen Modernisierung	27
2.4. Modernisierung	28
2.5. Mieterhöhung wegen Betriebskosten	31
2.6. Betriebskosten	36
2.7. Barrierefreiheit	41
2.8. Mietminderung	42
3. Beendigung des Mietvertrages	46
3.1. Kündigung, allgemein	46
3.2. Die ordentliche Kündigung	47
3.3. Die außerordentliche Kündigung	54
3.4. Nachmieter	56
3.5. Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen	57
3.6. Wechsel der Vertragsparteien	57
3.7. Selbständiges Beweisverfahren	60
3.8. Rückgabe Mietsache	60
3.9. Verjährung	63



Schnellüberblick Mietrechtsreform	
- Begründung des Mietverhältnisses -	
Regelungsbereich	Änderungen
Zeitmietvertrag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abschaffung des einfachen Zeitmietvertrages (= ohne Angabe von Befristungsgründen) 2. Vereinbarung des qualifizierten Zeitmietvertrags (= mit Angabe der Befristungsgründe) auch über 5 Jahre möglich 3. Schaffung eines Auskunftsanspruches für den Mieter 4. Abschaffung des Fortsetzungsanspruchs des Mieters
Mietzahlung	Fälligkeit der Miete im Voraus
Betriebskostenvereinbarung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abschaffung einer Erhöhung wegen Betriebskostensteigerungen bei Inklusiv- und Teilinklusive mieten 2. Erhöhung einer Betriebskostenpauschale nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart.
Staffelmiete, Indexmiete	<ol style="list-style-type: none"> 1. Staffelmiete nun zeitlich unbegrenzt möglich 2. Indexmiete nun auch bei Laufzeiten unter 10 Jahren möglich 3. Vereinbarung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland allein zulässiger Index bei der Wohnraummiete
Kautions	Kautions darf höchstens 3 Nettokaltmieten betragen, keine Berücksichtigung Betriebskostenpauschale
- Verwaltung des Mietverhältnisses -	
Regelungsbereich	Änderungen
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	<ol style="list-style-type: none"> 1. Senkung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 %. 2. Mieterhöhungsverlangen kann in Textform erklärt werden. 3. Einführung neuer Begründungsmittel, wie qualifizierter Mietspiegel und Mietdatenbank. 4. Mitteilung der Angaben des qualifizierten Mietspiegels im Mieterhöhungsverlangen. 5. Verlängerung der Klagfrist von 2 Monate auf 3 Monate auf Zustimmung zur Mieterhöhung



Mieterhöhung wg. Kapitalkosten	Die Mieterhöhung wegen Kapitalkostenerhöhung ist ersatzlos entfallen
Mieterhöhung wegen Modernisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Modernisierungsmieterhöhung auch bei Stromeinsparmaßnahmen. 2. Wirkungszeitpunkt der Modernisierungsmieterhöhung ist 1 Monat später
Modernisierung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Duldungspflicht auch für Stromeinsparmaßnahmen. 2. Einbeziehung auch von sonstigen Haushaltsangehörigen in die Abwägung. 3. Herabsetzung der formalen Anforderungen an die Ankündigung der Modernisierung.
Mieterhöhung wegen Betriebskosten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abschaffung einer Erhöhung wegen Betriebskostensteigerungen bei Inklusiv- bzw. Teilinklusive miete 2. Erhöhung und Ermäßigung einer Betriebskostenpauschale nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart. 3. Betriebskostenerhöhung wirkt stets erst zum übernächsten Monatsersten 4. Erhöhung und Ermäßigung der Betriebskostenvorauszahlung durch einseitige Erklärung durch Vermieter oder Mieter möglich.

Betriebskosten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundsatz der Wirtschaftlichkeit im Gesetz verankert 2. Einführung einer Abrechnungs- und Ausschußfrist für Vermieter bei Betriebskostenabrechnungen 3. Einführung einer Ausschußfrist für Einwendungen für den Mieter gegen die Betriebskostenabrechnung des Vermieters 4. Einführung von Abrechnungsmaßstäben, Wohnfläche und Verursachung 5. Einführung eines Übergangs zur verursachungsbezogenen Abrechnung
----------------	---

Barrierefreiheit	Die Mietrechtsreform führt die Barrierefreiheit ein.
------------------	--

- Beendigung des Mietverhältnisses -

Regelungsbereich	Änderungen
Ordentliche Kündigung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kündigungsfrist für den Mieter immer 3 Monate. 2. Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nur noch auf maximal 9 Monate.
Außerordentliche Kündigung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einführung einer Kündigung aus wichtigem Grund. 2. Einführung einer Sonderregelung für Wohnraum. 3. Schonfrist, binnen der eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam wird, wird von bisher einem auf zwei Monate verlängert.
Kündigungsschutz bei Umwandlung	Verbesserter Kündigungsschutz für Mieter bei Umwandlung
Wechsel der Vertragsparteien	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erwerber haftet dem Mieter auf Rückzahlung der Kautions, gleichgültig ob diese der bisherige Vermieter dem Erwerber ausgehändigt hat oder nicht. 2. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters für solche Personen, die mit ihm einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen. 3. Erleichterte Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bei Fortsetzung des Mietverhältnisses mit Erben, die nicht die Wohnung bewohnen.
Selbständiges Beweisverfahren	Selbständiges Beweisverfahren unterbricht die Verjährung bzw. hemmt die Verjährung.



1. Begründung des Mietverhältnisses

Die inhaltliche Gestaltung des Mietvertrages ist einer der wichtigsten Punkte, den der Vermieter zu beachten hat. In der Praxis wird der Vertragsgestaltung seitens der Vertragsparteien leider zu wenig Bedeutung beigemessen, was sich später oft als großer Fehler erweist.

Der Vermieter sollte wissen, daß das Gesetz primär dem Schutz des Mieters dient. Sofern auf vertragliche Regelungen im Mietvertrag verzichtet wird, gelten automatisch die gesetzlichen Regelungen, die den Interessen des Vermieters nicht Rechnung tragen. Der Vermieter sollte bedenken, daß der Abschluß eines Mietvertrages ein Dauerschuldverhältnis ist, daß über Jahre hinweg die Beziehungen der Parteien regelt. Versäumnisse können nachträglich kaum mehr korrigiert werden. Die vorhandenen Gestaltungsspielräume muß der Vermieter deshalb unbedingt nutzen! Denken Sie als Vermieter an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!

Viele Vermieter kümmern sich zunächst darum, ein geeigneten Mieter zu finden, bevor sie sich mit dem Mietvertrag auseinandersetzen. Dies hat jedoch Nachteile, da der Vermieter dadurch seine Position schwächt, wenn er erst jetzt wesentliche Fragen des Mietvertrages anspricht. Außerdem gerät der Vermieter unter Zeitdruck. Er muß nun schnellstmöglich ein Mietvertragsformular beschaffen und greift dann häufig zum erstbesten Vertragsformular, das er bekommen kann. Viele auf dem Markt erhältliche Mietverträge tragen die etwas irreführende Bezeichnung „Einheitsmietvertrag“. Irreführend deswegen, weil der Eindruck erweckt wird, daß diese Vordrucke eine Art „DIN-Mietvertrag“ seien. Dies ist unrichtig. Auch ein „Einheitsmietvertrag“ ist ein ganz normaler Formularvertrag. Empfehlenswert sind die vermietetfreundlichen Vertragsformulare des BWE.

Ein dringender Rat, um Ihre Verhandlungsposition nicht zu schwächen ist:

Mieter erst einziehen lassen, wenn der Mietvertrag unterschrieben ist!

1.1. Mietvertragsparteien

TIPP:
1. Parteien des Vertrages genau bezeichnen, d.h. Name, Vorname, Adresse bzw. Rechtsform samt Vertretungsverhältnis nennen. Beispiel: Meier, Herbert, Marktstraße 2, 93413 Cham - Mieter - <i>oder</i> Meier GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Meier, Sabine und Braun, Markus Adenauerstr. 34, 93413 Cham – Mieterin -
2. Bei mehreren Personen sollten alle als Mieter im Vertrag aufgeführt werden und den Vertrag unterschreiben. Beispiel: Chaos Wohngemeinschaft – Mieter – wäre falsch; besser die Mitglieder der Wohngemeinschaft alle benennen: Meier, Herbert, Sandstr. 4, 93497 Willmering - Mieter - Colak, Ali, Müllerweg 20, 93494 Waffenbrunn - Mieter - Huber, Lolita, Steinmarkt 94, 93413 Cham - Mieter -
3. Selbstauskunft oder zumindest Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis vom Mieter einholen.
4. Alle späteren Nutzer der Mietsache kennenlernen. Vertragsverhandlungen z.B. in den bisherigen Räumlichkeiten des Mieters führen.

Zu 1.

Nicht selten werden in der Praxis bereits an dieser Stelle die ersten Fehler gemacht. Ungenaue Bezeichnungen können später die Rechtsverfolgung erschweren. Klagen, Mahnbeschei-



de, Kündigungen, Mieterhöhungen etc. müssen an die richtige Person gerichtet sein. Mangels genauer Daten bzw. falscher Bezeichnungen sind Formmängel vorprogrammiert, die Erklärungen und Maßnahmen des Vermieters gehen ins Leere.

Zu 2.

Es mag richtig sein, daß eine höhere Anzahl von Mietern die Vertragsabwicklung komplizieren kann. Als Vermieter muß man dafür sorgen, daß alle Mieter die Erklärungen erhalten. Wenn eine Vereinbarung geschlossen wird, müssen alle Vertragsparteien zustimmen, also auch alle Mieter. Dies kann umständlich sein. Diesem Nachteil kann man aber vorbeugen durch entsprechende gegenseitige Bevollmächtigungsklauseln. Mehrere Mieter haben nämlich einen entscheidenden Vorteil:

Mehrere Mieter bedeuten auch mehrere Schuldner. Dies erweitert die Haftungsgrundlage für den Vermieter. Bei Wohngemeinschaften entstehen ansonsten komplizierte Rechtsfragen wer nun Mieter ist, die Wohngemeinschaft selbst oder ihre Mitglieder. Bei Wechsel der Mitglieder verliert der Vermieter schnell den Überblick wer das Mietobjekt nutzt und wer letztlich haftet. Dieser Tipp gilt auch für Ehepaare als Mieter! Der Irrglaube, daß der Ehegatte für seinen Partner haftet ist nach wie vor weit verbreitet. Der Vermieter sollte daher beide als Mieter im Mietvertrag nennen und unterschreiben lassen. Selbst bei Trennung und Auszug eines der Mieter kann der Vermieter dann wählen, an wen er sich wendet, selbst wenn der Betreffende die Wohnung nicht mehr nutzt.

Zu 3.

Zwar ist es richtig, daß kein Mietinteressent verpflichtet werden kann, die verlangte Selbstauskunft zu erteilen. Andererseits ist aber auch kein Vermieter verpflichtet, an einen Mietinteressenten, der Auskünfte verweigert, zu vermieten.

Falsche Antworten des Mieters bei einer schriftlichen Selbstauskunft können den Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages bzw. zur fristlosen Kündigung berechtigen. Dies gilt aber nur bei Falschbeantwortung auf zulässige Fragen. Aufgrund des Rechtes auf informationelle Selbstbestimmung sind bestimmte Fragen nicht zulässig, z.B.: Schwangerschaft, Mitglied im Mietverein, Religion etc. Diese Privatsphäre sollte der Vermieter achten.

Sinnvoll kann es aber sein, vom Mieter eine sog. Schufa-Selbstauskunft (Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung) zu verlangen, die dieser gegen geringes Entgelt erhält.

Außerdem besteht die Möglichkeit, eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis des Amtsgerichts einzuholen, das am Wohnsitz des Mietinteressenten geführt wird. Dort kann der Vermieter erfahren, ob bereits eine Eidesstattliche Versicherung abgegeben oder Haft angeordnet wurde.

Der Vermieter sollte Bedenken, daß er mit dem Mietobjekt einem meist unbekanntem Mietinteressenten erhebliche Werte überläßt. Stellt sich später heraus, daß der Mieter nicht liquide ist, kann dieser häufig nur mit erheblichen finanziellen Aufwand und Schwierigkeiten aus der Wohnung gesetzt werden. Nicht selten wird die Existenz des Vermieters selbst bedroht, wenn die Mieteinnahmen zur Abzahlung der Immobilie dienen sollten.

Der Vermieter sollte daher Auskünfte vom Mieter verlangen, um Risiken zu vermeiden.

Zu 4.

Der Vermieter sollte alle späteren Nutzer kennenlernen, nicht nur den Mieter. Vielleicht hat der sympathische Mieter, der sich vorgestellt hat, Familienmitglieder die untragbar sind (Bankangestellter mit Horrorfamilie).

Auch ein Einblick in die bisherige Wohnung des Mieters kann für den Vermieter viele Informationen über die Person des Mietinteressenten liefern und der Vermieterentscheidung dienen.



1.2. Mietsache

TIPP:

1. Mietsache genau benennen, gegebenenfalls Pläne als Anlage dem Mietvertrag beifügen.
Beispiel (Wohnung):
Vermietet werden in der Danziger Str. 33 in 93413 Cham folgende Räume:
Die Wohnung Nr. 5, 2. Stock, rechts, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Kammer, 1 Bad/WC, ein Kellerabteil Nr. 5 zum Zwecke der Benützung als Wohnung; dazu der Garten aber ohne das Gartenhaus.
2. Mietzweck genau bezeichnen
3. Garage/Stellplatz getrennt vom Wohnraum vermieten
4. Übergabeprotokoll fertigen

Zu 1.

Es sollten keine Zweifel bestehen, welche Räumlichkeiten Vertragsgegenstand sind. Ungenauigkeiten produzieren Streitigkeiten. Die Definition der Mietsache regelt den räumlichen Geltungsbereich des Vertrages. Jede Überschreitung kann der Vermieter unterbinden; umgekehrt kann der Mieter gegen Eingriffe des Vermieters in seine Räumlichkeiten vorgehen. Ist im Vertrag eine „Grauzone“ vorhanden, wird unnötig Streitpotential geschaffen. Mietminderung, Schadensersatzansprüche und Kündigung können die Folge derartiger Unaufmerksamkeiten sein. Besonders bei den Nebenräumen, wie Dachgeschoß, Kellerabteil, Garten und Stellplätzen werden bei Wohnraummietverhältnissen Fehler gemacht.

Will der Vermieter wie im Beispiel nur ein bestimmtes Kellerabteil vermieten, dann soll er dessen Nummer im Vertrag nennen. Fehlt eine Nummer oder kann die Lage nur schwer beschrieben werden, sollte durch Pläne der vermietete Bereich farblich gekennzeichnet werden. Will der Vermieter das Gartenhaus im Beispiel nicht vermieten, so sollte dies ausdrücklich im Vertrag stehen. Wird dieser Zusatz versäumt, dann wäre im Beispiel unklar, ob der Garten das Gartenhäuschen umfaßt oder nicht.

Besonders bei der Geschäftsraummiete sollten Pläne als Anlage beigelegt werden. Die vermieteten Flächen sollten im Plan farblich hervorgehoben und im Vertrag auf diese Flächen Bezug genommen werden. Problematisch sind häufig die vermieteten Stellplätze und Zugänge für den Publikumsverkehr. Auch die Flächen für Werbeträger sollten geregelt werden.

Zu 2.

Der Nutzzweck der Sache muß genannt werden, da ansonsten der Mieter z.B. bei vom Vermieter beabsichtigter Wohnungsvermietung die Mietsache auch gewerblich benutzen könnte. Der Vermieter könnte diese Nutzung nicht verhindern und müßte die bei Gewerberäumen in der Regel höhere Abnutzung hinnehmen. Schlimmstenfalls verstößt die Nutzung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften für die der Vermieter in Anspruch genommen wird, ohne gegen die Nutzung vorgehen zu können. Auch Ansprüche der Nachbarn oder andere Mieter wären denkbar, z.B. wegen Störungen durch Publikumsverkehr.

Zu 3.

Vermietern ist zu empfehlen, bei Wohnraummietverhältnissen Wohnung und Garage/Stellplatz getrennt zu vermieten. Es müssen zwei unabhängige Verträge geschlossen werden, ein Wohnraummietvertrag und ein Garagemietvertrag. Der Vorteil besteht darin, daß auf die Garage/Stellplatz die Vorschriften des Wohnraummietrechts keine Anwendung finden. Der Mieterschutz greift nicht. Beispielsweise sind die strengen Vorschriften zur Mieterhöhung nach §§ 557-561 BGB n. F. und zur ordentlichen Kündigung nach § 573 ff. BGB n. F. nicht anzuwenden. Es handelt sich um eine einfache Raummiete. Die isolierte Kündigung der Garage/Stellplatz ist ohne Angabe von Gründen möglich, was bei der gleichzeitigen Ver-



mietung nur im Ausnahmefall denkbar ist. Der Vermieter erhält dadurch ein nicht zu unterschätzendes Druckmittel.

Zu 4.

Der Vermieter sollte zu Beginn des Mietvertrages zusammen mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll fertigen, in dem der Zustand der Mietsache festgehalten wird. Auch vorhandene Mängel sollten aufgeführt werden. Hat der Mieter Kenntnis von Mängeln bei Vertragsschluß oder der Annahme kann er später keine Mietminderung bzw. Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach §§ 536, 536 a BGB n. F. geltend machen; § 536 b BGB n. F. Lichtbilder

können hilfreich sein. Der Vermieter sollte daran denken, daß er Jahre später vielleicht beweisen muß, daß er bei Mietbeginn die Mietsache ordnungsgemäß übergeben hat. Wie soll er sonst bei Beendigung des Mietverhältnisses beweisen, daß die Löcher in den Fliesen oder Kratzer im Fußboden damals noch nicht vorhanden waren und vom Mieter stammen? Die häufig in Mietverträgen zu findenden Besichtigungs- und Zustandsbestätigungsklauseln

Beispiel:

Der Vermieter erklärt ausdrücklich, daß sich die Wohnung in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet und erkennbare Schäden an Einrichtungsgegenständen nicht festzustellen sind.

oder:

Der Mieter bekennt, daß die Mietsache und die Zubehörteile ordnungsgemäß und brauchbar übergeben worden sind.

sind wegen Verstoß gegen § 11 Nr. 15 b AGBG bzw. § 309 Nr. 12 b BGB n.F. unwirksam.¹

1.3. Mietzeit

NEU:
1. Abschaffung des einfachen Zeitmietvertrages (= ohne Angabe von Befristungsgründen)
2. Vereinbarung des qualifizierten Zeitmietvertrags (= mit Angabe der Befristungsgründe) auch über 5 Jahre möglich
3. Schaffung eines Auskunftsanspruches des Mieters
4. Abschaffung des Fortsetzungsanspruches des Mieters

Zu 1.

Bisher sah das Gesetz zwei Varianten eines Zeitmietvertrages für Wohnraummietverhältnisse² vor, den „einfachen“ und den „qualifizierten“ Zeitmietvertrag.

Seit 01.09.2001 gibt es den „einfachen“ Zeitmietvertrag nach § 564 c BGB a.F. nicht mehr.

Beispiel:

Das Mietverhältnis wird auf Dauer von 6 Jahren also bis 31.12.2007 geschlossen.

Dieser ohne Angabe von Befristungsgründen abgeschlossene „einfache“ Zeitmietvertrag ist ersatzlos entfallen und nur noch in den gesetzlichen Ausnahmefällen möglich.³

¹ LG Frankfurt WM 1990, 271, 279; LG Osnabrück WM 1986, S. 93: Beweislast wird zu Lasten des Mieters verschoben, obwohl der Vermieter die Beweislast für die Mangelfreiheit bei Übergabe, sowie für die Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis des Mieters von Mängeln trägt. Selbst individualvertragliche Klauseln sind nur dann wirksam, wenn der Mieter vor Vertragsschluß den Zustand unter angemessenen Umständen besichtigen konnte; zudem gilt dies allenfalls für sichtbare Mängel.

² Der einfache Zeitmietvertrag ist bei der Geschäftsraummiete möglich; § 542 II BGB n. F. !

³ Die in § 549 II und III BGB n. F. genannten Mietverhältnisse:

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, der sozialen Einrichtungen zur Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf oder



Bei dieser Variante konnte der Mieter spätestens 2 Monate vor dem vertraglich vorgesehenen Beendigungszeitpunkt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses über die Befristung hinaus verlangen. Bei Ausübung dieses Rechts mußte der Vermieter ein berechtigtes Interesse im Sinne der Kündigungsvorschriften, z.B. Eigenbedarf, haben, um den Vertrag zu beenden, ansonsten verlängerte sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.

In der Praxis war dieses Recht dem Mieter oft nicht bekannt, so daß bei Versäumung des Fortsetzungsverlangens, das Mietverhältnis tatsächlich zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt endete.

Zu 2.

Ein Zeitmietvertrag über Wohnraum kann nur noch nach Maßgabe des § 575 BGB n. F. abgeschlossen werden:

- 1) Bestimmung einer bestimmten Mietzeit (keine Begrenzung der Höchstdauer mehr)
- 2) Vorliegen eines Befristungsgrundes nach § 575 I Nr. 1 bis 3 BGB n. F. (abschließende Aufzählung), wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit:
 - a) die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
 - b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen, oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
 - c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten willDie Befristungsgründe lehnen sich daher an § 564c II Nr. 2 BGB a. F. an, sind jedoch weiter gefaßt.⁴
- 3) Der Grund der Befristung muß mitgeteilt werden.
- 4) Die Mitteilung muß bei Vertragsschluß erfolgen. Das kann im Mietvertrag oder gesondert geschehen, aber nicht nach Vertragsschluß.
- 5) Die Mitteilung muß schriftlich erfolgen.

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; § 575 I 2 BGB n. F.

Zu 3.

Der Mieter erhält nun einen Auskunftsanspruch. Der Mieter kann frühestens 4 Monate vor dem Ablauf der Befristung verlangen, daß der Vermieter binnen 1 Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht, § 575 II 1 BGB n. F.

Macht der Mieter seinen Auskunftsanspruch nicht geltend, kann er sich auf eine Verlängerung nicht berufen.

Bei verspäteten Eintritt des Befristungsgrundes, kann der Mieter eine Verlängerung um den entsprechenden Zeitraum verlangen, § 575 III 1 BGB n. F.

Entfällt der Befristungsgrund, so hat der Mieter Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit; § 575 III 2 BGB n. F.

Zu 4.

Sind die Voraussetzungen für den Zeitmietvertrag nach § 575 I BGB n. F. erfüllt, endet das Mietverhältnis zum vorgesehenen Zeitpunkt, ohne dass es weiterer Erklärungen bedarf oder

d) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim

⁴ z. B. können Werkwohnungen nach der Neufassung des Gesetzes zur Vermeidung von Leerstand zwischenzeitlich auch an andere Mieter vermietet werden.



der Mieter einen Fortsetzungsanspruch hätte, da die §§ 574 ff. BGB n. F. unter der Überschrift „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ stehen.

**TIPP:**

1. Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses als Alternative zum Wegfall des einfachen Zeitmietvertrages
2. Beim Zeitmietvertrag Grund der Befristung durch konkreten Lebenssachverhalt erläutern.
3. Ausschluß des § 545 BGB n. F.

Zu 1.

Liegt bei Wohnraum auf seiten des Vermieters kein Befristungsgrund nach § 575 BGB n. F. vor, so kann zwar zukünftig kein Zeitmietvertrag mehr geschlossen werden, aber als Alternative kann nach meiner Einschätzung das ordentliche Kündigungsrecht beidseitig ausgeschlossen werden. Sofern beide Vertragsparteien ein Interesse an einer langfristigen Bindung

haben, soll dies auch nach Auffassung des Gesetzgebers möglich sein.⁵ Zwar endet durch diese Alternative der Mietvertrag nicht automatisch, wie beim Zeitmietvertrag, aber der Vermieter hat den Vorteil, dass er den Mieter längere Zeit an den Mietvertrag bindet, ohne dass der Mieter von seinem ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen kann. Die häufig sehr belastende Fluktuation im Mietobjekt mit der damit verbundenen zeit- und kostenintensiven Suche nach Nachmietern kann der Vermieter dadurch unterbinden. Der Verzicht des Vermieters auf sein eigenes ordentliches Kündigungsrecht ist dagegen meist kaum ein Nachteil, da aufgrund der hohen Anforderungen (berechtigtes Interesse) häufig eine Kündigung gegen den Mieter nicht durchsetzbar ist.

Die Zulässigkeit einer derartigen Vereinbarung ist aber nicht unumstritten.⁶ Sofern diese Alternative als zulässig angesehen wird, besteht Streit darüber, in welcher Form dieser Ausschluß zu erfolgen hat und wie lange dieser maximal vereinbart werden darf.⁷

Meiner Auffassung nach ist die Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses möglich, da zu differenzieren ist zwischen der unzulässigen Verlängerung der Kündigungsfrist für den Mieter und einem zulässigen Ausschluß dieses Kündigungsrechts für eine bestimmte Zeit. Es wäre auch kaum nachvollziehbar, weshalb bei Abschluß einer Staffelmietvereinbarung nach § 557a III BGB n. F. ein Ausschluß des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters bis zu 4 Jahre zulässig sein soll und bei Mietverhältnissen ohne derartige Vereinbarung nicht. Gerade bei der Staffelmietvereinbarung ist nach meiner Einschätzung der Mieter eher schutzbedürftig, so daß als Umkehrschluß auch bei anderen Mietverhältnissen ein Ausschluß erlaubt sein muß.

Unter dem Gesichtspunkt des „sicheren Weges“ ist dem Vermieter aber zu empfehlen, den gesetzlich ausdrücklich erlaubten Weg einzuschlagen, zumal dabei auch die Probleme mit der Durchsetzbarkeit von Mieterhöhungen umgangen wird.

In Kombination mit der Vereinbarung einer Staffelmiete ist der Ausschluß des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters jedenfalls bis zu 4 Jahren kraft Gesetz zulässig; § 557a III BGB n. F.

Wird vom Vermieter hierauf verzichtet, sollten, solange noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung existiert, folgende Grenzen beachten werden:

1. Individualvereinbarung treffen (sonst Gefahr des Verstoßes gegen AGBG bzw. §§ 305 ff. BGB n.F.)

⁵ BT-Drs 14/4553, 69 erwähnt ausdrücklich diese Alternative ohne aber dies näher zu erläutern oder Grenzen der Zulässigkeit anzugeben.

⁶ Feuerlein, Nichts Neues beim Zeitmietvertrag ?, WM 2001, 371, 372, der eine Sonderregelung nur für Staffelmiete annimmt; Herrlein, Kandelhard, Mietrecht, 2001, § 575 BGB, Rn. 36

⁷ Näher dazu, Derleder, Zeitmiete und zeitlicher Kündigungsausschluß im neuen Mietrecht, NZM 2001, 649 ff., 652 ff.; Gather, Der Zeitmietvertrag nach neuem Recht, GE 2001, 748; Lützenkirchen, Möglichkeit der Befristung von Wohnraummietverträgen, ZMR, 769 ff., 770 f.; Neuhaus, AnwaltInfo Mietrecht, 1/2001, 3



2. Beidseitigen Ausschluß des ordentlichen (!) Kündigungsrechts vereinbaren (außerordentliches Kündigungsrecht ist nicht ausschließbar)
3. Keine längere Frist als 4 Jahre vereinbaren (In Anlehnung an § 557a III BGB)
4. Gründe im Vertrag anführen, weshalb der Mieter selbst ein Interesse am Kündigungsausschluß hat (Entschärfung des Konflikts mit dem Mobilitätsgrundsatz)

Zu 2.

Beim Zeitmietvertrag müssen die Gründe für die Befristung dem Mieter mitgeteilt werden. Die Wiederholung des Gesetzeswortlauts genügt nicht. Der Vermieter muß einen konkreten Lebenssachverhalt angeben, aus dem er die Befristung herleitet. Die Bezeichnung muß zumindest so ausführlich sein, daß der Befristungsgrund von anderen Gründen unterscheidbar ist. Ein Wechsel zwischen den drei Befristungsgründen ist dem Vermieter weiterhin nicht möglich. Innerhalb eines der Befristungsgründe kann der Vermieter aber einen veränderten Sachverhalt vorbringen.

Beispiel:

Statt der Tochter will nun der Sohn die Wohnung nutzen.

Der Vermieter sollte den sicheren Weg gehen und den Grund näher ausführen, da ansonsten wegen § 575 I 2 BGB n. F. ein unbestimmter Mietvertrag geschlossen wird. Der Mieter könnte sonst über die vereinbarte Zeit hinaus die Mietsache weiter nutzen bzw. der Mieter könnte den Formfehler ausnutzen und sich vor Laufzeitende durch ordentliche Kündigung vom Vertrag lösen.

Zu 3.

Grundsätzlich empfiehlt es sich für den Vermieter, beim Abschluß eines Mietvertrages den § 545 BGB n. F. vertraglich auszuschließen. Dadurch wird die Gefahr vermieden, daß durch die Gebrauchsfortsetzung des Mieters nach Ablauf der Mietzeit stillschweigend eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit erfolgt. In der Praxis wird es meistens versäumt innerhalb der 2 Wochenfrist einer Gebrauchsfortsetzung zu widersprechen, so daß eine derartige Klausel sinnvoll ist. Der Inhalt des § 545 BGB n. F. sollte im Vertrag wiedergegeben sein, um eine Unwirksamkeit des Ausschlusses zu vermeiden.

ÜBERGANGSREGELUNG

Grundsätzlich ist die Mietrechtsreform vom Zeitpunkt des Inkrafttretens an auch auf laufende Mietverträge anwendbar. Aus Gründen des Vertrauensschutzes hat der Gesetzgeber aber vorgesehen, dass ein vor dem 01.09.2001 bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (= Zeitmietvertrag) sich weiterhin nach dem bisherigen Recht richtet. (Art. 229 § 3 III EGBGB.)

1.4 Mietzinsvereinbarung, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermäßigung

NEU:

1. Fälligkeit der Miete im Voraus

Zu 1.

Nach dem neuen Mietrecht ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen sie bemessen ist zu entrichten; § 556b BGB n. F. Diese Regelung gilt nur für Wohnraum und sonstige Räume (also auch Geschäftsraummietsache); § 579 II BGB n. F., nicht aber z. B. für Grundstücke oder bewegliche Sachen. Der Gesetzgeber wollte damit eigentlich nur die Vertragspraxis zum gesetzlichen Normalfall machen. Durch die Abfassung sind aber bereits wieder neue Probleme entstanden.



Teilweise wurde vorgeschlagen, da § 556b BGB n. F. nur von „Zeitabschnitt“ und nicht von „Kalendermonat“ spricht, längere Zeitabschnitte, z. B. 3 oder 6 Monate, im Mietvertrag zu vereinbaren.⁸ Dies hätte zur Folge, daß der Mieter erheblich in Vorleistung treten müßte.

Es ist höchst zweifelhaft, inwieweit solche Regelungen, insbesondere bei Wohnraummietverhältnissen, einer gerichtlichen Prüfung standhalten werden. Im Hinblick auf den „sicheren Weg“ sind solche Klauseln nicht empfehlenswert, da diese meiner Einschätzung nach unwirksam sind, wenn zu hohe Vorauszahlungen anfallen.

Unter Umständen sind mit der Änderung auch Konsequenzen im Bereich des Zurückbehaltungsrechts verbunden. Einzelheiten sind bislang strittig.⁹

ÜBERGANGSREGELUNG

Art. 229 § 3 I Nr. 7 EGBGB bestimmt, dass hinsichtlich der Fälligkeit der Miete bei vor dem 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnissen § 551 BGB a. F. weiter anzuwenden ist. Maßgeblicher Zeitpunkt ist nicht der Abschluß des Mietvertrages sondern der Beginn des Mietverhältnisses.

TIPP:

1. Keine „Glättung“ der Miete nach oben bei Umstellung auf EURO
2. Vereinbarung einer Rechtzeitigkeitsklausel
3. Vereinbarung einer Einziehungsermächtigungsklausel
4. Vereinbarung pauschalierter Mahnkosten

Zu 1.

Die Währung wird zwar von DM auf EURO automatisch umgestellt, aufgrund der häufig entstehenden „ungeraden“ Beträge ist aber die Versuchung für den Vermieter groß, die Beträge nach oben hin zu „glätten“, z. B. werden aus den rechnerisch ermittelten 451,35 EURO nun durch den Vermieter gleich 460 EURO oder nur 451,50 EURO gemacht. Diese Glättung ist rechtlich eine Mietererhöhung und wegen weniger Cent, kann der Vermieter nun für 15 Monate die Miete wegen § 558 I BGB n. F: nicht erhöhen (sog. Sperrfrist)

Zu 2.

Eine Rechtzeitigkeitsklausel, die bestimmt, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters ankommt, ist jedenfalls für die Zahlung der laufenden Miete und unter Unternehmern wirksam.¹⁰ Eine höchstrichterliche Entscheidung zu Wohnraummietverhältnissen liegt aber noch nicht vor.

Zu 3.

Die Erteilung einer Einziehungsermächtigung ist auch in einem Formularmietvertrag wirksam, jedenfalls soweit sie regelmäßige Zahlungen betrifft.¹¹ Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist damit nicht verbunden, da der Mieter dem Einzug gegenüber seiner eigenen Bank nach erfolgter Belastung ohne Begründung widersprechen und damit eine Rückbuchung veranlassen kann.

⁸ Gellwitzki, Die Mietrechtsreform – die Neuregelung zur Fälligkeit der Miete und Pacht, WM 2001, 373 ff., 378 f.

⁹ Ausführlich dazu Gellwitzki, Die Mietrechtsreform – die Neuregelung zur Fälligkeit der Miete und Pacht, WM 2001, 373 ff., 379 f.

¹⁰ BGH NJW 1998, 2664

¹¹ BGH ZMR 1996, 248



Zu einer Teilnahme am Abbuchungsverfahren kann ein Mieter formularmäßig nicht verpflichtet werden.¹² Eine einmal ausgeführte Zahlung könnte nicht mehr rückgängig gemacht werden.

Zu 4.

Vereinbarung pauschalierter Mahnkosten ist formularmäßig zulässig. Der Gegenbeweis eines geringeren Schadens darf dem Mieter aber nicht abgeschnitten werden.¹³ Mehr als 2,50 Euro¹⁴ pro Mahnung dürften nicht mehr zulässig sein.

1.5 Betriebskostenvereinbarung

NEU:

1. Abschaffung einer Erhöhung wegen Betriebskostensteigerungen bei Inklusiv- und Teilinklusivmieten
2. Erhöhung einer Betriebskostenpauschale nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart.

Zu 1.

Der Vermieter sollte keine Inklusiv- oder Teilinklusivmieten im Mietvertrag vereinbaren, da seit dem 01.09.2001 eine Mieterhöhung wegen Steigerung der in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten nicht möglich ist.

Eine „Inklusivmiete“ ist eine Miete, in der die Miete und sämtliche Betriebskosten enthalten sind; die Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Eine „Teilinklusivmiete“ ist eine Miete, in der die Miete und ein Teil der Betriebskosten enthalten sind; der umfaßte Teil wird nicht gesondert ausgewiesen.

Der Vermieter sollte deshalb unbedingt eine Betriebskostenpauschale oder eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbaren.

Bei einer „Betriebskostenpauschale“ sind alle Kosten mit der monatlichen Zahlung abgegolten. Es ist das Risiko des Vermieters, ob er mit der Pauschale hinkommt oder nicht.

Bei einer „Betriebskostenvorauszahlung“ zahlt der Mieter einen monatlichen Abschlag, die Vorauszahlung. Einmal im Jahr werden die tatsächlich angefallenen Betriebskosten in einer Abrechnung ermittelt. Einen Überschuß erhält der Mieter zurück bzw. der Vermieter kann eine Nachzahlung verlangen.

ÜBERGANGSREGELUNG

Bei Inklusivmieten und Teilinklusivmieten läßt Art. 229 § 3 IV EGBGB bei am 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnissen eine Erhöhung nach den Regelungen des § 560 BGB n. F. (Betriebskostenpauschalen) zu, wenn dies nach dem Mietvertrag zulässig ist.

Zu 2.

Der Gesetzgeber hat sich entschieden, dass zukünftig eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale nur möglich ist, wenn hierüber eine Vereinbarung im Mietvertrag besteht; § 560 I 1 BGB n. F. Nach altem Mietrecht war es umstritten, ob ohne vertragliche Vereinbarung eine Erhöhung zulässig ist.¹⁵

¹² BGH ZMR 1996, 248 bringt dies in den Gründen zum Ausdruck, obwohl sich die Entscheidung mit der Einzugsermächtigung befaßt.

¹³ Beispiele für unzulässige Klauseln vgl. BGH NJW 1985, 320 ff., 324 oder OLG Frankfurt MDR 1985, 765

¹⁴ Höhe der Mahnkosten sind umstritten, 10 DM sind unzulässig, überwiegend werden 5 DM akzeptiert, teilweise wird die Grenze bei 3 DM gezogen.

¹⁵ Dafür z.B. LG Landshut MDR 1979, 584, AG Michelstadt WM 1978, 110; dagegen z.B. LG Köln WM 1974, 10



Der Vermieter darf eine Vereinbarung im Mietvertrag nicht versäumen, da selbst bei erheblichen Kostensteigerungen keine Erhöhung möglich ist.

TIPP:

1. Vereinbarung, daß der Mieter alle Betriebskosten gemäß der II. Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 I zu tragen hat.
2. Beifügung der II Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 I

Zu 1.

Auf eine gesetzliche Definition der Miete hat der Gesetzgeber verzichtet. „Betriebskosten“ sind nach einer gängigen Definition, die Kosten die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Das Gesetz geht weiterhin von der Inklusivmiete aus, da § 535 I 2 BGB n. F. formuliert, daß der Vermieter die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat.

Konkret: Nach dem Gesetz sind die Betriebskosten Bestandteil der Miete, sie müssen vom Mieter nicht extra bezahlt werden.

Der Vermieter muß deshalb einen Umlegung der Betriebskosten ausdrücklich vereinbaren! Lediglich wenn Heizkosten nach der Heizkostenverordnung, die von der Mietrechtsreform nicht betroffen wurde, verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen, gilt etwas anderes. Diese Kosten kommen zur Miete hinzu, da die Heizkostenverordnung zwingend ist und durch Mietvertrag nichts anderes bestimmt werden kann. Warmmietverträge, bei denen die Heizkosten in der Miete enthalten sind oder Heizkostenpauschalen, über die nicht abgerechnet wird, sind unwirksam! Zur Lösung des Problems empfiehlt sich folgender Satz im Mietvertrag:

Beispiel:

Neben der Miete sind die Kosten für Betriebskosten gemäß der II Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 zu zahlen.

Diese Vertragsklausel reicht aus, um den Mieter bis zu 17 verschiedene Nebenkostenarten zusätzlich zur Miete zahlen zu lassen.¹⁶ Die Aufzählung ist abschließend.

Es handelt sich um folgende Betriebskosten:

„Kalte“ Betriebskosten	„Warme“ Betriebskosten
1. Grundsteuer	1. Heizkosten
2. Wasserversorgung	2. Kosten der zentralen Warmwasserbereitung
3. Abwasser	3. Kosten einer verbundenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage
4. Fahrstuhlkosten	
5. Straßenreinigung und Müllabfuhr	
6. Hausreinigung u. Ungezieferbekämpfung	
7. Gartenpflege	
8. Beleuchtung	
9. Schornsteinreinigung	
10. Sach- und Haftpflichtversicherung	
11. Hausmeister	
12. Gemeinschaftsantenne o. Breitbandkabel	
13. Maschinelle Wascheinrichtungen	
14. Sonstige Betriebskosten	

Vereinbarungen wie „Der Mieter trägt die Nebenkosten“ sind zu ungenau und deshalb unwirksam. Vermieden werden sollten auch Aufzählungen wie, „Nebenabgaben, wie Strom,

¹⁶ OLG Frankfurt/M. RE WM 2000, 411; OLG Hamm RE WM 1997, 542; für die Geschäftsraummiere OLG Braunschweig WM 1999, 173 und OLG Celle WM 2000, 130



Warmwasser usw. kommen zur Miete hinzu“, denn sie sind zu ungenau. Lediglich die ausdrücklich aufgezählten sind dann umlegbar.

Zu 2.

Obwohl die jüngere Rechtsprechung¹⁷ die Bezugnahme auf die II. Berechnungsverordnung Anlage 3 zu § 27 I als ausreichend erachtet hat, ist die Beifügung des Textes dennoch sinnvoll, um Unklarheiten zu vermeiden.

1.6 Staffel- und Indexmietvereinbarung

NEU:
1. Staffelmiete nun zeitlich unbegrenzt möglich
2. Indexmiete nun auch bei Laufzeiten unter 10 Jahren möglich
3. Vereinbarung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland allein zulässiger Index bei der Wohnraummiete

Zu 1.

Staffelmietvereinbarungen waren bisher für Wohnraummietverhältnisse in § 10 II MHG geregelt, und sind nun in § 557a BGB n. F. im BGB integriert. Die bisherige Höchstfrist entfällt, so daß Laufzeiten über 10 Jahren nun gestattet sind.

Nach wie vor ist zwingend vorgeschrieben, dass eine:

1. Staffelmietvereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
2. die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für 1 Jahr unverändert bleiben muß¹⁸ und
3. die erhöhte Miete oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen werden¹⁹.

§ 557a III BGB n. F. erlaubt den Ausschluß des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters für max. 4 Jahre. In ländlichen Regionen, in denen die Formerfordernisse für eine Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB n. F. nur schwer zu erfüllen sind und eine Fluktuation der Mieter verhindert werden soll, bietet sich eine Kombination der Staffelmietvereinbarung mit einem Kündigungsausschluß an.

Im Rahmen anderer Mietverträge, insbesondere bei der Geschäftsraummiete und den Mietverhältnissen nach § 549 II und III BGB n. F. steht den Parteien die Ausgestaltung der Staffeln frei, z.B. können kürzere Zeitabstände für die Staffeln oder die Erhöhung in Prozent ausgedrückt werden.

Zu 2. und 3.

Indexmietvereinbarungen waren bisher für Wohnraummietverhältnisse in § 10a MHG geregelt, und sind nun in § 557b BGB n. F. im BGB integriert. § 557b BGB n. F. hat die Mindestlaufzeit von 10 Jahren für Indexmietverträge abgeschafft.

Nach der Neuregelung ist als Index nur noch der „Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland“ zugelassen.

¹⁷ OLG Frankfurt/M. RE WM 2000, 411; OLG Hamm RE WM 1997, 542; in der Vergangenheit wurde die Übernahme in den Text gefordert bzw. die Beifügung der Anlage, so z. B. noch AG Darmstadt WM 1981, 39, AG Dortmund WM 1996, 425

¹⁸ Es bleibt unbenommen, die Miete nach 2 oder 3 Jahren zu erhöhen. Die einzelnen Staffeln müssen auch nicht den gleichen Abstand haben.

¹⁹ Unzulässig wären lediglich prozentuale Angaben wie „die Miete erhöht sich um 7 %“.



Es ist zwingend vorgeschrieben, dass eine:

1. Indexmietvereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
2. Miete muß an Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt sein,
3. Indexmiete muß jeweils mindestens 1 Jahr unverändert sein,
4. Mieterhöhungserklärung durch Vermieter in Textform notwendig. Dabei ist Änderung des Preisindexes und die neue Miete – zumindest der Erhöhungsbetrag – anzugeben.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Dem Vermieter ist zu empfehlen, die Erklärung dem Mieter beweisbar, z.B. durch den Gerichtsvollzieher oder zumindest durch Einschreiben mit Rückschein, zugehen zu lassen.

Mit der Neufassung ist die paradoxe Rechtslage eingetreten, daß die Vereinbarung von Indexklauseln nun teilweise bei Wohnraummietrecht großzügiger möglich ist, als bei Geschäftsraummietverhältnissen. Für Geschäftsraummietverhältnisse gilt § 4 PreisklauselVO, wonach Indexklauseln nur als genehmigt gelten, wenn eine Laufzeit über mindestens 10

Jahre abgeschlossen wurde oder dem Mieter ein entsprechendes Optionsrecht zugestanden wurde. Allerdings besteht eine größere Auswahl der verwendbaren Preisindizes.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen ist nach § 4 PreisklauselVO für die Genehmigungsfreiheit zu beachten, dass die Entwicklung des Mietpreises bestimmt wird durch entweder:

1. die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt oder eines Statistischen Landesamtes ermittelten Preisindexes für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom statistischen Amt der EG ermittelten Verbraucherpreisindex oder
2. durch die Änderung der künftigen Einzel- oder Durchschnittsentwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen, die der Schuldner in seinem Betrieb erzeugt, veräußert oder erbringt oder
3. durch die künftige Einzel- oder Durchschnittsentwicklung des Preises oder des Wertes von Grundstücken, wenn sich das Schuldverhältnis auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung beschränkt.

TIPP:

1. Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete in ländlichen Gebieten
2. Bei Geschäftsraummietverhältnissen keine Vereinbarung wegfallender Verbraucherpreisindizes

Zu 1.

Staffelmiete und Indexmiete sind mietrechtlich zulässige Möglichkeiten, schon bei Vertragschluß die zukünftige Entwicklung der Miethöhe zu vereinbaren und damit insbesondere das komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete über §§ 558 BGB n. F. zu umgehen. Gerade in ländlichen Gebieten existieren keine Mietspiegel oder Mietdatenbanken. Vergleichswohnungen sind meist nur schwer zu finden. Bei der Entscheidung, ob der Vermieter eine derartige Vereinbarung trifft, ist u.a. folgendes zu beachten:



Staffelmiete	
Vorteil	Nachteil
<ol style="list-style-type: none"> 1. Mieterhöhung über Jahre ergibt sich unmittelbar aus Vertrag. 2. Automatische Mieterhöhung gewährleistet 3. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; keine Formalitäten 4. Kombination mit Kündigungsausschluss bis zu 4 Jahren möglich 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Andere Mieterhöhungen nach §§ 558-559b BGB n. F. (Modernisierung etc.) sind ausgeschlossen 2. Sonderkündigungsrecht des Mieters; Mieter kann nicht länger als 4 Jahre an Vereinbarung gebunden werden 3. Bei niedrigen Erhöhungsbeträgen über längeren Zeitraum für Vermieter Gefahr der Abkopplung von der Preisentwicklung

Indexmiete	
Vorteil	Nachteil
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ständige Anpassung gewährleistet 2. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; wenig Formalitäten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berechnung für Laien schwierig 2. Mietsteigerung ergibt sich nicht unmittelbar aus Vertrag 3. Theoretisch sogar Mietsenkung möglich 4. Andere Mieterhöhungen nach § 558 BGB n. F. sind ausgeschlossen bzw. nach 559 BGB n. F. (Modernisierung) nur unter Einschränkungen möglich²⁰

Zu 2.

Das Statistische Bundesamt hat bereits im Juni 2000 angekündigt, dass es ab Januar 2003 die Ermittlung verschiedener Verbraucherpreisindizes einstellen wird. Es macht keinen Sinn einen wegfallenden Preisindex im Mietvertrag zu vereinbaren. Die für 2003 vorzunehmende Anpassungsprobleme werfen bereits jetzt ihre Schatten voraus. Die Einzelheiten der Umstellung sind noch strittig.²¹

Vorsicht bei Formularverträgen. Obwohl die Einstellung bereits länger bekannt ist, haben viele noch nicht reagiert. Häufig sind Indizes vereinbart, wie 4-Personen Arbeitnehmerhaushalt mit durchschnittlichen Einkommen, die es nicht mehr geben wird. Außerdem handelt es sich nicht um einen Index für die Gesamtlebenshaltung (Verstoß gegen § 4 I Nr. 1 PreisklauselVO).

1.7. Kautio

NEU:
1. Kautio darf höchsten 3 Nettokaltmieten betragen, keine Berücksichtigung Betriebskostenpauschale

Zu 1.

Nach der Mietrechtsreform dürfen bei der Wohnraummiete höchsten 3 Nettokaltmieten als Kautio verlangt werden. Diese gesetzliche Höchstgrenze gem. § 551 I BGB n.F. behält zwar nach wie vor die Obergrenze von 3 Monatsmieten bei, wobei aber nunmehr neben den Be-

²⁰ Bauliche Maßnahmen werden aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

²¹ Einzelheiten bei Lützenkirchen, Wegfall der Preisindizes für spezielle Haushaltstypen ab. 1.1.2003, NZM 2001, 835 ff.



triebskostenvorauszahlungen auch die Betriebskostenpauschale außer Betracht bleibt. Nach dem alten Mietrecht konnte bei der Berechnung der 3 Monatsmieten die Betriebskostenpauschale noch mit berücksichtigt werden.

TIPP:

1. Mietkaution muß vereinbart werden.
2. Kautionsform sollte Barkaution sein.

Zu 1.

Der Mieter muß kraft Gesetz keine Kautionszahlung zahlen. Voraussetzung ist, daß Vermieter und Mieter im Mietvertrag eine entsprechende Vereinbarung treffen. Bei dieser Vereinbarung ist zu beachten, daß die Höchstgrenze von 3 Nettokaltmieten nicht überschritten wird und daß das Recht des Mieters, diese in 3 gleichen monatlichen Raten zu zahlen, nicht beschnitten wird. Eine zulässige Klausel könnte lauten:

Beispiel:

Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kautionszahlung gem. § 551 BGB in Höhe von Euro (max. 2 Nettokaltmieten).

Die gesetzliche Regelung in § 551 BGB n.F. gilt nur für Wohnraummietverhältnisse. Auf Geschäftsraum- oder andere Mietverhältnisse finden die Vorschriften über Zahlung, Anlage und Verzinsung einer Kautionszahlung keine Anwendung. Im Rahmen anderer als Wohnraummietverhältnisse können alle Modalitäten einer Sicherheitsleistung frei vereinbart werden. So kann insbesondere vereinbart werden, daß:

1. die Höhe der Mietkaution mehr als 3 Monatskaltmieten beträgt,
2. die Kautionszahlung nicht zu verzinsen ist,
3. die Kautionszahlung in voller Höhe bereits vor Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen ist,
4. für den Fall der Nichtzahlung der Kautionszahlung das Mietverhältnis durch den Vermieter fristlos gekündigt werden kann.

Letztlich wird für alle anderen als Wohnraummietverhältnisse die Höhe der Mietsicherheit nur durch die Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB nach oben hin begrenzt.

Für Wohnraummietverhältnisse wie für alle anderen Mietverhältnisse gilt aber, daß die eine oder andere Art der Mietsicherheit ausdrücklich vereinbart und betragsmäßig im Vertrag aufgenommen werden muß. Ansonsten schuldet der Mieter keine Kautionszahlung. Auf ein Wohnrecht oder eine ortsübliche Handhabung kann ein Kautionsverlangen des Vermieters nach Vertragsabschluß nicht gestützt werden!

Zu 2.

Auch wenn die Parteien bei einer Barkautionszahlung jetzt auch andere Anlageformen, z.B. Aktien, aber auch Festgeld etc., vereinbaren können, sollte der Vermieter als Kautionsform die Barkautionszahlung wählen. Die Kautionszahlung sollte sodann auf einem Sparkonto angelegt werden, wobei der Vermieter Inhaber des Sparbuches sein sollte. Das Konto ist ausdrücklich als „Mietkaution“ zu kennzeichnen. Diese Kautionsform bietet dem Vermieter eine weit bessere Zugriffsmöglichkeit als die Anlage eines auf den Mieter lautenden Sparbuches, in dem das Guthaben in einer gesonderten Abtretungserklärung an den Vermieter, der auch das Sparbuch erhält, abgetreten wird.

Andere Anlageformen sind oft in der Handhabung schwierig und sollten nur vom erfahrenen Vermieter in Erwägung gezogen werden (Bürgschaft).

Kanzlei am Steinmarkt

21

Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt
Steinmarkt 12, 93413 Cham

Tel.: 09971/85400 und E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de



.....