

## **Mietrechtsreform zum 01.09.2001**

01.09.2001 : Wohnraummietrecht Gewerbemietrecht Pachtrecht

Am 01.09.2001 trat ein in wesentlichen Teilen neu gestaltetes Mietrecht in Kraft und führte zahlreiche mietrechtliche Nebengesetze in das Bürgerliche Gesetzbuch ein.

Die Einzelheiten:

### **Das Vergleichsmietensystem gewinnt an Bedeutung**

Das Mietrecht kennt seit Jahrzehnten das Vergleichsmietensystem. Grundlage ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist (einfacher Mietspiegel). Die Mietrechtsreform erhöht seine Effizienz dadurch, dass die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert wird. Als Alternative wird der qualifizierte Mietspiegel eingeführt, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt werden muss. Er soll das Mieterhöhungsverfahren vereinfachen und Streit vermeiden helfen. Anstelle eines einfachen oder qualifizierten Mietspiegels können sich die Gemeinden künftig auch für die Einrichtung einer ständig aktualisierten Mietdatenbank entscheiden. Eine Pflicht zur Mietspiegelerstellung besteht nicht.

### **Die Kappungsgrenze wird gesenkt**

Die Kappungsgrenze (prozentuale Grenze für Mieterhöhungen; Obergrenze bleibt aber immer die ortsübliche Vergleichsmiete) war bislang gesetzlich mit 30% festgeschrieben. Gerade bei preisgünstigen Wohnungen in Ballungsgebieten, auf die gerade Familien mit geringerem Einkommen angewiesen sind, und hier insbesondere bei ehemaligen Sozialwohnungen führte dies nach Ansicht der Bundesregierung zu nicht hinnehmbaren Härten. Deshalb wurde die Kappungsgrenze einheitlich auf 20% gesenkt.

### **Betriebskosten werden transparenter**

Mieter und Vermieter beklagen sich häufig zurecht darüber, dass die steigenden Nebenkosten zunehmen und zur "Zweiten Miete" werden. Mehr Transparenz und Abrechnungsgerechtigkeit ist erforderlich. Die Mietrechtsreform sieht deshalb vor, dass die nach Verbrauch oder Verursachung erfassten Betriebskosten künftig verbrauchsabhängig abzurechnen sind, wenn nichts anderes vereinbart ist. Damit wird die Abrechnung "gerechter". Sie belohnt zugleich energiebewusstes Verhalten. Anders erfasste Betriebskosten muss der Vermieter nach der Wohnfläche umlegen, sofern nichts anderes vereinbart ist. Außerdem muss der Vermieter die Betriebskosten künftig grundsätzlich innerhalb eines Jahres abrechnen und hat bei der Abrechnung das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

### **Modernisierungen**

Modernisierungen verbessern die Wohnqualität. Sie sind wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Gerade in den neuen Bundesländern sind Modernisierungen wichtig. Die Mietrechtsreform behält deshalb die sogenannte Modernisierungsumlage von 11% (Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter) bei. Aus Gründen des Umweltschutzes können künftig alle Modernisierungsmaßnahmen, die zur nachhaltigen Einsparung von Energie aller Art führen, in die Umlage einbezogen werden. Bisher galt dies nur für Heizenergie, nicht aber beispielsweise für Strom. Die Anforderungen an die Mitteilung von Modernisierungsmaßnahmen sind eingeschränkt worden.

### **Kapitalkostensteigerungen dürfen nicht mehr auf die Miete umgelegt werden**

Die Möglichkeit der Umlage von Kapitalkostensteigerungen auf die Miete wird gestrichen.

### **Schutz vor Mietpreisüberhöhung**

Der sogenannte Wucherparagraf in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz macht die Vermietung von Wohnraum zu einem überhöhten Mietzins zur Ordnungswidrigkeit und bedroht sie mit einem Bußgeld. Die Mietrechtsreform behält diese Schutzvorschrift deshalb bei. Lediglich eine Verschärfung der Vorschrift für Altbauten wird aufgehoben.

### **Vereinfachung der Index- und Staffelmiete**

Heute gelten für Indexmieten (Miete, die durch einen Preisindex bestimmt wird) und Staffelmieten (Miete, die in vorher festgelegten Zeiträumen um bestimmte Beträge erhöht wird) unterschiedliche zeitliche Beschränkungen. Index- und Staffelmiete sind deshalb künftig zeitlich unbeschränkt zulässig. Der erforderliche Mieterschutz wird bei der Staffelmiete durch das Sonderkündigungsrecht und bei der Indexmiete durch die Beschränkung auf einen zulässigen und allseits bekannten Preisindex (Lebenshaltungskostenindex) gewährleistet.

### **Gravierende Änderungen bei Zeitmietverträgen**

Bei steigender Mobilität steigt auch das Bedürfnis von Mietern und Vermietern, Zeitmietverträge (Mietverträge, die eine bestimmte Dauer haben) abzuschließen. Die Mietrechtsreform sieht deshalb nur noch einen "echten" Zeitmietvertrag vor, bei dem sich die Parteien ohne wenn und aber auf die im Gesetz genannten Befristungsgründe und das definitive Ende des Vertrages einstellen können. Das gibt beiden Parteien größtmögliche Rechtssicherheit.

### **Änderung der Kündigungsfristen**

Die Menschen ziehen immer häufiger um. Außerdem werden nicht vorhersehbare Arbeitsplatzwechsel oder der kurzfristige Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim häufiger. Die heutigen, zum Teil bis zu zwölfmonatigen Kündigungsfristen erschweren dies unnötig. Das neue Mietrecht verkürzt die Kündigungsfristen für den Mieter auf drei Monate unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Die gesetzliche Kündigungsfrist für Mieter beträgt nach dem neuen Mietrecht also maximal drei Monate. Damit hat auch der Vermieter in der Regel genügend Zeit,

einen Nachmieter zu finden. Da die Kündigungsfristen in erster Linie dem Kündigungsschutz dienen, soll es für den Vermieter bei Kündigungsfristen bleiben, die sich je nach Dauer des Mietverhältnisses verlängern. Sie werden aber künftig nicht mehr maximal zwölf, sondern maximal neun Monate betragen, um einen Ausgleich für die deutliche Verkürzung der Fristen auf Seiten des Mieters zu schaffen. Mit den unterschiedlichen Fristen für Mieter und Vermieter wird dem überwiegenden Interesse des Mieters Rechnung getragen, der gerade bei Mietverhältnissen von langer Dauer in seiner Umgebung sozial verwurzelt ist und schon deshalb für die Suche einer neuen Wohnung ausreichend Zeit benötigt.

### **Kündigung bei nachhaltiger Störung des Hausfriedens**

Bei einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens kann der Störer ; das können Mieter oder Vermieter sein; fristlos gekündigt werden, wenn die Störung so erheblich ist, dass ein weiteres Zusammenleben nicht mehr zumutbar ist. Hier ändert die Mietrechtsreform die Rechtslage nicht; sie bringt jedoch mehr Rechtssicherheit. Es wird klargestellt, dass es auf die Unzumutbarkeit der Störung ankommt und das Verschulden des Störers dabei eine wichtige Rolle spielt. Nach wie vor reicht natürlich weder Kindergeschrei für eine Kündigung aus noch die bloße Tatsache, dass ein Mitbewohner zum Beispiel ein Ausländer mit anderen Lebensgewohnheiten ist.

### **Erweiterung des Eintritts- und Fortsetzungsrechts bei Tod des Mieters**

Stirbt der Mieter einer Wohnung, sah das Gesetz bislang den Ehegatten und Familienangehörige als berechtigt an, in den Mietvertrag einzutreten und ihn fortzusetzen. Die Rechtsprechung hat das Eintritts- und teilweise auch das Fortsetzungsrecht auf nichteheliche heterosexuelle Lebensgemeinschaften ausgedehnt. Die Mietrechtsreform nimmt dies auf und erweitert das Eintritts- und Fortsetzungsrecht von Ehegatten und Familienangehörigen auf eingetragene Lebenspartner und Personen, die mit dem Mieter in einem "auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben". Gemeint ist damit eine Haushaltsgemeinschaft, die über eine bloße Wirtschafts- und Wohngemeinschaft hinausgeht und in der jemand mit dem Mieter dauerhaft besonders eng verbunden ist. Auch nicht als eingetragene Lebenspartnerschaft bestehende gleichgeschlechtliche und andere Lebensgemeinschaften wie beispielsweise die zweier alter Menschen, die dauerhaft füreinander eintreten, können diese Anforderungen erfüllen.

### **Barrierefreiheit**

Die Mietrechtsreform gibt mit einer gesetzlichen Regelung zur Barrierefreiheit ein wichtiges Signal für behinderte Mieter und deren Angehörige, damit sie im Bedarfsfall die Wohnung behindertengerecht umbauen können. Zum Ausgleich kann der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit für die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus verlangen.

### **Erleichterung der Kündigung gegenüber nicht in der Wohnung lebenden Erben**

Erben, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung des gestorbenen Mieters haben, benötigen keinen mietrechtlichen Schutz. Deshalb sieht die Mietrechtsreform

vor, dass der Vermieter in diesen Fällen künftig kündigen kann, ohne dass er ein berechtigtes Interesse darlegen muss.

### **Besserer Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen**

Der Kündigungsschutz nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen bleibt wegen der hohen Missbrauchsanfälligkeit erhalten. Die Mietrechtsreform vereinfacht die komplizierten Regelungen. Sie reformiert die rechtlichen Instrumente, damit flexibler auf die konkrete Wohnungsmarktsituation reagiert werden kann. Künftig wird es eine bundeseinheitliche Kündigungssperrfrist von 3 Jahren für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung geben. Diese Frist kann in Gebieten mit besonders angespannter Wohnungsmarktsituation durch Landesverordnung auf bis zu 10 Jahre verlängert werden.