

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

A. Zielsetzung

Das geltende Mietrecht hat deutliche Defizite. Es trägt den Anforderungen einer modernen Gesellschaft nicht ausreichend Rechnung. Es ist sprachlich und zum Teil auch inhaltlich veraltet und durch zahlreiche Gesetzesänderungen unübersichtlich und unverständlich geworden.

Gefordert wird eine Reform des Mietrechts seit langem. Schon 1974 hat der Deutsche Bundestag die Bundesregierung aufgefordert, das Mietrecht verständlich und übersichtlich zusammenzufassen. Der Gesetzentwurf erfüllt diese Aufgabe und orientiert sich dabei an den Vorschlägen einer 1996 zur Reform des Mietrechts eingesetzten Bund-Länder-Arbeitsgruppe.

Der Entwurf eines Mietrechtsreformgesetzes strebt einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen den Mietern und Vermietern an und berücksichtigt zugleich die sozial-, wohnungs-, wirtschafts- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts. Insbesondere das Wohnraummietrecht soll übersichtlicher und verständlicher werden und damit zu mehr Rechtssicherheit und Rechtsfrieden führen. Auch die Zahl der Mietprozesse soll so verringert werden. Umweltbewusstes Verhalten soll durch Energiesparanreize gefördert werden. Zugleich sollen Investitionen in den Mietwohnungsbau attraktiv bleiben und mit anderen Anlageformen konkurrieren können.

B. Lösung

Die Reform sieht eine Vereinfachung, Neugliederung und inhaltliche Modernisierung des Mietrechts vor. Gleichzeitig erhalten die Parteien wieder mehr Raum für eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung und werden Belange des Umweltschutzes besonders berücksichtigt.

Das heute in verschiedenen Gesetzen kodifizierte Wohnraummietrecht wird im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefasst und nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses neu geordnet. Die Regelungen selbst sind in einer Verständlichen und modernen Sprache formuliert. Mieter und Vermieter werden damit in die Lage versetzt, ihre wesentlichen Rechte und Pflichten auch ohne fachlichen Beistand unmittelbar aus dem Gesetz entnehmen zu können. Zugleich wird das Mietrecht auch für Investoren transparenter und damit als Kostenfaktor kalkulierbarer.

Das Mietrechtsreformgesetz stärkt das bewährte Vergleichsmietenverfahren, indem es zusätzlich zu dem bislang bestehenden Mietspiegel den so genannten qualifizierten Mietspiegel einführt. Dieser Mietspiegel muss wissenschaftlichen Ansprüchen genügen und von der Gemeinde und Interessenvertretern von Mietern und Vermietern anerkannt sein. Er vereinfacht das Mieterhöhungsverfahren im Interesse von Mietern und Vermietern. Die Kappungsgrenze wird von 30 auf 20 % gesenkt. Es hat sich gezeigt, dass eine 30 %ige Kappungsgrenze gerade bei preisgünstigen Wohnungen in Ballungsgebieten und hier insbesondere bei ehemaligen Sozialwohnungen zu nicht hinnehmbaren Härten für die betroffenen, zumeist einkommensschwachen Mieter führen kann.

Im Bereich der Betriebskosten sieht das Mietrechtsreformgesetz mehr Transparenz und Abrechnungsgerechtigkeit vor, indem nach Verbrauch oder Verursachung erfasste Betriebskosten grundsätzlich verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Damit wird zugleich ein Energiesparanreiz gegeben. Der Streitvermeidung dient die Regelung, wonach der Vermieter die Betriebskosten innerhalb eines Jahres abrechnen muss.

Das Mietrechtsreformgesetz fördert volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen, die gerade in den neuen Bundesländern weiterhin dringend erforderlich sind. Die Modernisierungumlage von 11 % wird deshalb beibehalten. Aus Gründen des Umweltschutzes sind außerdem alle Modernisierungsmaßnahmen umlagefähig, die zur nachhaltigen Einsparung von Energie aller Art führen. Darüber hinaus werden die zum Teil überzogenen Anforderungen an die Mitteilung der Modernisierungsmaßnahme gelockert. Die Möglichkeit der Umlage von Kapitalkostensteigerungen auf die Miete wird dagegen als übermäßig kompliziert und mit dem Vergleichsmietensystem unvereinbar aufgehoben.

Der in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz enthaltene Schutz vor Mietpreisüberhöhungen wird zwar wegen seiner Appell- und Präventivwirkung beibehalten, die 1993 eingeführte Verschärfung der Vorschrift für Altbauten jedoch aufgehoben.

Mehr Vertragsfreiheit sieht das Mietrechtsreformgesetz bei der Vereinbarung von Index-, Staffelmieten und Zeitmietverträgen vor, indem die zeitlichen Beschränkungen entfallen. Bei der Indexmiete ist die Vereinbarung des allseits bekannten Lebenshaltungskostenindex möglich. An die Stelle des bisherigen Nebeneinanders von einfachem und qualifiziertem Zeitmietvertrag tritt ein an bestimmte Befristungsgründe gebundener echter Zeitmietvertrag, der beiden Parteien größtmögliche Rechtssicherheit bietet.

Die ursprünglich zum Schutz des Mieters eingeführten Kündigungsfristen haben sich in der Praxis häufig in ihr Gegenteil verkehrt. Nach heute geltendem Mietrecht hat nicht nur der Vermieter, sondern auch der Mieter bei langdauernden Mietverhältnissen Kündigungsfristen von bis zu einem Jahr einzuhalten. Dies hat sich gerade bei einem kurzfristigen Wechsel in ein Alters- oder Pflegeheim, aber auch bei einem Arbeitsplatzwechsel für viele Mieter als kaum überwindbares Hindernis erwiesen. Die Kündigungsfristen für den Mieter werden deshalb verkürzt. Bis zu fünf Jahren Vertragsdauer bleibt es bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist. Danach beträgt die Frist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses sechs Monate. Damit wird für den Mieter ein kurzfristig erforderlicher Umzug deutlich erleichtert. Diese Regelung berücksichtigt im Interesse der Ausgewogenheit auch die Interessen des Vermieters, dem genügend Zeit für die Suche eines Nachmieters bleibt. Die Kündigungsfristen für den Vermieter betragen aus Gründen des Mieterschutzes unverändert je nach Dauer des Mietverhältnisses drei Monate bis ein Jahr. Die sich daraus ergebende leichte Asymmetrie rechtfertigt sich aus dem überwiegenden Interesse des Mieters, der gerade bei Mietverhältnissen von langer Dauer in seiner Umgebung regelmäßig

sozial verwurzelt ist und deshalb ausreichend Zeit für die Suche einer neuen Wohnung benötigt.

Den geänderten Lebensgewohnheiten trägt das Mietrechtsreformgesetz dadurch Rechnung, dass das Eintrittsrecht nach dem Tod des Mieters neben Ehegatten und Familienangehörigen künftig auch Personen zusteht, die mit dem Mieter in einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben. Damit wird zum einen die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu eheähnlichen heterosexuellen Lebensgemeinschaften gesetzlich geregelt und zum anderen die Diskriminierung homosexueller Lebensgemeinschaften beseitigt. Außerdem wird die Kündigung gegenüber dem nicht in der Wohnung lebenden Erben des verstorbenen Mieters erleichtert.

Schließlich wird der Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen reformiert. Die bisher überaus komplizierten Regelungen werden deutlich vereinfacht. Zugleich werden die rechtlichen Instrumente so umgestaltet, dass die Bundesländer bei der möglichen Verlängerung der bundeseinheitlichen dreijährigen Kündigungssperrfrist flexibler auf die konkrete Wohnungsmarktsituation reagieren können. Der Vermieter erhält außerdem die Möglichkeit, die verlängerte Kündigungssperrfrist durch Nachweis einer vergleichbaren Ersatzwohnung und Ersatz der Umzugskosten abzukürzen.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsaufgaben ohne Vollzugaufwand

Bund und Länder werden nicht mit den Kosten belastet. Den Gemeinden steht es weiterhin frei, einen Mietspiegel zu erstellen. Wenn sie sich für die Erstellung eines Mietspiegels entscheiden, haben sie künftig die Wahl zwischen dem bisher bestehenden und dem neu eingeführten so genannten qualifizierten Mietspiegel. Letzterer ist aufgrund der Tatsache, dass er wegen der mit ihm verbundenen Rechtsfolgen wissenschaftlichen Ansprüchen genügen muss, mit höheren Kosten verbunden.

2. Vollzugaufwand

Keiner.

E. Sonstige Kosten

Das Gesetz kann zu einer gewissen Belastung der Vermieter durch die mietpreisdämpfende Wirkung der auf 20 % abgesenkten Kappungsgrenze führen. Dies betrifft aber nur relativ wenige Fälle; andererseits ergibt sich eine Entlastung der Vermieter aus der Erweiterung der Umlagemöglichkeiten sowie der Berücksichtigung der laufenden Aufwendungen auch bei Altbauten im Rahmen von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
022 (323B) – 843 00 – Mi 45/00

Berlin, den 9. November 2000

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages

11011 Berlin

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

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

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 755. Sitzung am 20. Oktober 2000 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Gerhard Schröder

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

Der Bundestag hat folgendes Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. In § 196 Abs. 1 Nr. 6 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
2. In § 197 werden die Wörter „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
3. Die §§ 535 bis 580a werden durch die folgenden Vorschriften ersetzt:

„DRITTER TITEL Mietvertrag. Pachtvertrag

I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 536

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Fehler, der ihre Tauglichkeit zum vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten Absatz 1 und Absatz 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 536a

Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 536b

Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

§ 536c

Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter

(1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen oder

3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

§ 536d

Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 537

Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

(1) Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

§ 538

Abnutzung der Mietsache durch vertragsmäßigen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 539

Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters

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

(2) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat.

§ 540

Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 541

Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

§ 542

Ende des Mietverhältnisses

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jeder Vertragsteil das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

(2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht

1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
2. verlängert wird.

§ 543

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jeder Vertragsteil kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b, 536d und §§ 469 bis 471 entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

§ 544

Vertrag über mehr als dreißig Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann jeder Vertragsteil nach Ablauf von dreißig Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

§ 545

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht ein Vertragsteil seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 546

Rückgabepflicht des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

(2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 546a

Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

(1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

(2) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 547

Erstattung von im voraus entrichteter Miete

(1) Ist die Miete für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichtet worden, so hat der Vermieter sie zurückzuerstatten und ab Empfang zu

verzinsen. Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, so hat er das Erlangte nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 548

Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

(3) Beantragt ein Vertragsteil das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozessordnung, so wird die Verjährung unterbrochen. Im Übrigen gelten die Vorschriften des § 477 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 3 entsprechend.

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Allgemeine Vorschriften

§ 549

Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§§ 568, 573 bis 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. 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,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Aus-

nahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573 bis 573a, 573d Abs.1 und §§ 575, 575a Abs.1, §§ 577, 577a nicht.

§ 550

Form des Mietvertrags und bestimmter Erklärungen

(1) Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

(2) Schriftliche Erklärungen nach § 554 Abs. 3, § 556a Abs. 2, § 557b Abs. 3, § 558a Abs.1, § 559b Abs. 1 und § 560 Abs.1, die mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt worden sind, muss der Erklärende nicht eigenhändig unterschreiben.

§ 551

Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Anstelle der Bereitstellung einer Geldsumme kann der Mieter die Sicherheit auch dadurch leisten, dass er dem Vermieter ein Kreditinstitut oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft als Bürgen stellt. Die Bürgschaftserklärung muss den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

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

§ 552

Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters

(1) Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts (§ 539 Abs. 2) durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(2) Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

§ 553

Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

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

§ 554

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555

Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.

2. Die Miete

a) Vereinbarungen über die Miete

§ 556

Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten

(1) Die Miete umfasst die Grundmiete und den Betrag für Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 Satz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556b

Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

(2) Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

b) Regelungen über die Miethöhe

§ 557

Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Erhöhung der Miete um einen bestimmten Betrag vereinbaren.

(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.

(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

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

§ 557a

Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.

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

§ 557b

Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller

privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

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

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a

Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter schriftlich zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

§ 558b

Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, so schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, so kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

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

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrundegelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 558e Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die

jährliche Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

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

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

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

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter schriftlich zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als zehn vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

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

§ 560

Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Grundmiete mit Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jeder Vertragsteil nach einer Abrechnung die Zustimmung zu einer Anpassung auf eine angemessene Höhe verlangen.

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

§ 561

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 558 oder 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

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

3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562

Umfang des Vermieterpfandrechts

(1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

(2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

§ 562a

Erlöschen des Vermieterpfandrechts

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder

wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

§ 562b

Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

(1) Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.

(2) Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn er diesen Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.

§ 562c

Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, dass er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.

§ 562d

Pfändung durch Dritte

Wird eine Sache, die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegt, für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen der Miete für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.

4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563¹⁾

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.

(2) Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 206 entsprechend. Sind mehrere Perso-

¹⁾ Der im Gesetzgebungsverfahren befindliche Entwurf eines ‚Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften‘ bedingt bei seiner Beschlussfassung vor dem Mietrechtsreformgesetz eine Anpassung des § 563

nen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

§ 563a

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

(1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.

(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

§ 563b

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im Voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.

§ 564

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

§ 565

Gewerbliche Weitervermietung

(1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

(2) Die §§ 566a bis 566e gelten entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 566

Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

§ 566a

Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Pflicht zur Rückgewähr übernimmt. Kann in diesem Fall der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 566b

Vorausverfügung über die Miete

(1) Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete verfügt, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, so ist die Verfügung wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem fünfzehnten Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.

(2) Eine Verfügung über die Miete für eine spätere Zeit muss der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.

§ 566c

Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter
über die Miete

Ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete, ist dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf die Miete für eine spätere Zeit als den Kalendermonat bezieht, in welchem der Mieter von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt. Erlangt der Mieter die Kenntnis nach dem fünfzehnten Tag des Monats, so ist das Rechtsgeschäft auch wirksam, soweit es sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht. Ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat.

§ 566d

Aufrechnung durch den Mieter

Soweit die Entrichtung der Miete an den Vermieter nach § 566c dem Erwerber gegenüber wirksam ist, kann der Mieter gegen die Mietforderung des Erwerbers eine ihm gegen den Vermieter zustehende Forderung aufrechnen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter die Gegenforderung erworben hat, nachdem er von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt hat, oder wenn die Gegenforderung erst nach der Erlangung der Kenntnis und später als die Miete fällig geworden ist.

§ 566e

Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter

(1) Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass er das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum auf einen Dritten übertragen hat, so muss er in Ansehung der Mietforderung dem Mieter gegenüber die mitgeteilte Übertragung gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.

(2) Die Mitteilung kann nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, der als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist.

§ 567

Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter mit dem Recht eines Dritten belastet, so sind die §§ 566 bis 566e entsprechend anzuwenden, wenn durch die Ausübung des Rechts dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird. Wird der Mieter durch die Ausübung des Rechts in dem vertragsmäßigen Gebrauch beschränkt, so ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen würde.

§ 567a

Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung
des Wohnraums

Hat vor der Überlassung des vermieteten Wohnraums an den Mieter der Vermieter den Wohnraum an einen Dritten veräußert oder mit einem Recht belastet, durch

dessen Ausübung der vertragsmäßige Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird, so gilt das Gleiche wie in den Fällen des § 566 Abs. 1 und des § 567, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten übernommen hat.

§ 567b

Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

Wird der vermietete Wohnraum von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so sind § 566 Abs. 1 und §§ 566a bis 567a entsprechend anzuwenden. Erfüllt der neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 566 Abs. 2.

5. Beendigung des Mietverhältnisses

a) Allgemeine Vorschriften

§ 568

Form und Inhalt der Kündigung

(1) Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.

(2) Der Vermieter soll den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ 574 bis 574b rechtzeitig hinweisen.

§ 569

Außerordentliche fristlose Kündigung
aus wichtigem Grund

(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die gefahrbringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn ein Vertragsteil den Hausfrieden nachhaltig stört.

(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

1. Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.

3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

(4) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.

§ 570

Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

Dem Mieter steht kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Vermieters zu.

§ 571

Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum

(1) Gibt der Mieter den gemieteten Wohnraum nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter einen weiteren Schaden im Sinne des § 546a Abs. 2 nur geltend machen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

(2) Wird dem Mieter nach § 721 oder § 794a der Zivilprozessordnung eine Räumungsfrist gewährt, so ist er für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet.

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

§ 572

Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

(1) Auf eine Vereinbarung, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten, kann der Vermieter sich nicht berufen.

(2) Ferner kann der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.

b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573

Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

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

§ 573a

Erleichterte Kündigung des Vermieters

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.

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

§ 573b

Teilkündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will,

1. Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
2. den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

(3) Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

(4) Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.

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

§ 573c

Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Frist um drei Monate. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils weitere drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573d

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

(1) Kann ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573a entsprechend.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

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

§ 574

Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

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

§ 574a

Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, aufgrund deren die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

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

§ 574b

Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

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

§ 574c

Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

(1) Ist aufgrund der §§ 574 bis 574b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.

(2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich die Umstände verändert, die für die Fortsetzung bestimmend gewesen waren, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 574 verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.

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

c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575 Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen will oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Mieter kann vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm frühestens drei Monate vor Ablauf der Befristung mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

(3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

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

§ 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

(1) Kann ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573a entsprechend.

(2) Die §§ 574 bis 574c gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung verlangt werden kann.

(3) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf

dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs.1 Satz 2 findet keine Anwendung.

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

d) Werkwohnungen

§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen

(1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter nach Beendigung des Dienstverhältnisses abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 mit folgenden Fristen kündigen:

1. Bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

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

§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

(1) Bei der Anwendung der §§ 574 bis 574c auf Werkmietwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.

(2) Die §§ 574 bis 574c gelten nicht, wenn

1. der Vermieter nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 gekündigt hat;
2. der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.

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

§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

(1) Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über Mietverhältnisse entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie oder Personen lebt,

mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

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

6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577

Vorkaufsrecht des Mieters

(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrags ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer.

(4) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 1 oder 2 eintreten.

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

§ 577a

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen. Auch in diesem Fall kann sich der Erwerber jedoch nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 berufen, wenn er dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Mierte nachweist und sich verpflichtet, dem Mieter die Umzugskosten in angemessenem Umfang zu erstatten. Auf Verlangen hat der Erwerber Vorschuss zu leisten.

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

III. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578

Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften des § 550 Abs. 1 und der §§ 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 554 Abs. 1 bis 4 und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.

§ 578a

Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe

(1) Die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566e bis 567b gelten im Fall der Veräußerung oder Belastung eines im Schiffsregister eingetragenen Schiffs entsprechend.

(2) Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete getroffen hat, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, ist dem Erwerber gegenüber wirksam. Das Gleiche gilt für ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete; ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat. § 566d gilt entsprechend.

§ 579

Fälligkeit der Miete

(1) Die Miete für ein Grundstück, ein im Schiffsregister eingetragenes Schiff und für bewegliche Sachen ist am Ende der Mietzeit zu entrichten. Ist die Miete nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten. Die Miete für ein Grundstück ist, sofern sie nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, jeweils nach Ablauf eines Kalendervierteljahres am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.

(2) Für Mietverhältnisse über Räume gilt § 556b Abs. 1 entsprechend.

§ 580

Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

§ 580a

Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, oder über im Schiffsregister eingetragene Schiffe ist die ordentliche Kündigung zulässig,

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
 2. wenn die Miete nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des folgenden Sonnabends;
 3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres.
 - (2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.
 - (3) Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen ist die ordentliche Kündigung zulässig.
 1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
 2. wenn die Miete nach längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Tag vor dem Tag, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis enden soll.
 - (4) Absatz 1 Nr. 3, Absatz 2 und 3 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.“
4. Die Überschrift vor § 581 wird wie folgt gefasst:

„IV. Pachtvertrag“.
 5. § 581 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrages sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.“
 6. In § 582a Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 und 4 werden jeweils die Wörter „der Pacht“ durch die Wörter „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.
 7. § 584 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 werden die Wörter „der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts“ durch die Wörter „dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Dies gilt auch, wenn das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.“
 8. § 584a wird wie folgt gefasst:

„§ 584a
Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte

 - (1) Dem Pächter steht das in § 540 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.
 - (2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 580 zu kündigen.“
 9. In § 584b Satz 1 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.
 10. Die Überschrift vor § 585 wird wie folgt gefasst:

„V. Landpachtvertrag“.
 11. In § 585 Abs. 3 werden die Wörter „die Pacht forstwirtschaftlicher Grundstücke“ durch die Wörter „Pachtverhältnisse über forstwirtschaftliche Grundstücke“ ersetzt.
 12. § 585a wird wie folgt gefasst:

„§ 585a
Form des Landpachtvertrages

Wird der Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.“
 13. In § 586 Abs. 2 wird die Angabe „§ 537 Abs. 1 und 2, der §§ 538 bis 541 sowie des § 545“ durch die Angabe „§ 536 Abs. 1 bis 3 und der §§ 536a bis 536d“ ersetzt.
 14. § 587 wird wie folgt gefasst:

„§ 587
Fälligkeit der Pacht; Entrichtung der Pacht bei persönlicher Verhinderung des Pächters

 - (1) Die Pacht ist am Ende der Pachtzeit zu entrichten. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie am ersten Werktag nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.
 - (2) Der Pächter wird von der Entrichtung der Pacht nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert ist. § 537 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 gilt entsprechend.“
 15. In § 588 Abs. 3 werden die Wörter „des Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.
 16. In § 592 Satz 4 wird die Angabe „§§ 560 bis 562“ durch die Angabe „§§ 562a bis 562c“ ersetzt.
 17. § 593 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „der Pacht“ durch die Wörter „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.
 18. In § 593a Satz 3 werden die Wörter „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch die Wörter „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.

19. In § 593b wird die Angabe „§§ 571 bis 579“ durch die Angabe „§§ 566 bis 567b“ ersetzt.
20. In § 594a Abs. 2 erster Halbsatz und § 594c Satz 1 werden jeweils die Wörter „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch die Wörter „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.
21. § 594d Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 werden nach dem Wort „Verpächter“ die Wörter „innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Pächters Kenntnis erlangt haben,“ eingefügt.
 - b) Satz 2 wird gestrichen.
22. § 594e wird wie folgt gefasst:
- „§ 594e
Außerordentliche fristlose Kündigung aus
wichtigem Grund
- (1) Die außerordentliche fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses ist in entsprechender Anwendung der §§ 543, 569 Abs. 1 und 2 zulässig.
- (2) Abweichend von § 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe a und b liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Pächter mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teiles der Pacht länger als drei Monate in Verzug ist. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten von weniger als einem Jahr bemessen, so ist die Kündigung erst zulässig, wenn der Pächter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Pacht oder eines nicht unerheblichen Teiles der Pacht in Verzug ist.“
23. § 595 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 1 werden die Wörter „der Betriebspacht“ durch die Wörter „einem Betriebspachtverhältnis“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 2 werden die Wörter „der Pacht eines Grundstücks“ durch die Wörter „dem Pachtverhältnis über ein Grundstück“ ersetzt.
 - b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Nummer 2 wird wie folgt gefasst:

„2. der Verpächter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung oder im Falle des § 593a zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist berechtigt ist;“
 - bb) In Nummer 3 werden die Wörter „bei der Pacht eines Betriebes, der Zupacht von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei der Pacht von Moor- und Ödland“ durch die Wörter „bei einem Pachtverhältnis über einen Betrieb, der Zupachtung von Grundstücken, durch die ein Betrieb entsteht, oder bei einem Pachtverhältnis über Moor- und Ödland“ ersetzt.
24. § 595a wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 werden die Wörter „vorzeitige Kündigung eines Landpachtverhältnisses“ durch die Wörter „außerordentliche Kündigung eines Landpachtverhältnisses mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „den Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.
25. In § 596b Abs. 1 und 2 werden jeweils die Wörter „Antritt der Pacht“ durch die Wörter „Beginn des Pachtverhältnisses“ ersetzt.
26. In § 597 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.
27. § 606 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“
28. § 704 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Die für das Pfandrecht des Vermieters geltenden Vorschriften des § 562 Abs. 1 Satz 2 und der §§ 562a bis 562d finden entsprechende Anwendung.“
29. § 1056 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:
- „(1) Hat der Nießbraucher ein Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so finden nach der Beendigung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566, 566a, des § 566b Abs. 1 und der §§ 566c bis 566e, 567b entsprechende Anwendung.“
30. § 1057 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“
31. § 1059d wird wie folgt gefasst:
- „Hat der bisherige Berechtigte das mit dem Nießbrauch belastete Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so sind nach der Übertragung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der „§§ 566 bis 566e, 567a und 567b entsprechend anzuwenden.“
32. § 1123 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ sowie die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.
33. § 1124 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Wird die Miete oder Pacht eingezogen, bevor sie zugunsten des Hypothekengläubigers in Beschlag genommen worden ist, oder wird vor der Beschlagnahme in anderer Weise über sie verfügt, so ist die Verfügung dem Hypothekengläubiger gegenüber wirksam.“

- b) In Absatz 2 werden die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.
34. In § 1125 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
35. § 1226 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 229 § 2 wird folgender § 3 eingefügt:

„§ 3

Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom ... [einsetzen: Tag der Ausfertigung des Mietrechtsreformgesetzes]

(1) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis oder Pachtverhältnis sind

1. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Kündigung § 554 Abs. 2 Nr. 2, §§ 565, 565c Satz 1 Nr. 1b, § 565d Abs. 2, § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe jeweils in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
2. im Falle eines vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Mieterhöhungsverlangens oder einer vor diesem Zeitpunkt zugegangenen Mieterhöhungserklärung die §§ 2, 3, 5, 7, 11 bis 13, 15 und 16 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden; darüber hinaus richten sich auch nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt Mieterhöhungen nach § 7 Abs. 1 bis 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung, soweit es sich um Mietverhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 1 jenes Gesetzes handelt;
3. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Erklärung über eine Betriebskostenänderung § 4 Abs. 2 bis 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
4. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Erklärung über die Abrechnung von Betriebskosten

§ 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und § 14 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;

5. im Falle des Todes des Mieters oder Pächters die §§ 569 bis 569b, 570b Abs. 1 und § 594d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Mieter oder Pächter vor diesem Zeitpunkt verstorben ist, im Falle der Vermieterkündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum gegenüber dem Erben jedoch nur, wenn auch die Kündigungserklärung dem Erben vor diesem Zeitpunkt zugegangen ist;
6. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Mitteilung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen § 541b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
7. hinsichtlich der Fälligkeit § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis im Sinne des § 564b Abs. 4 Nr. 2 oder Abs. 7 Nr. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung kann noch bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Tag, der fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] nach § 564b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vorstehend genannten Fassung gekündigt werden.

(3) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit sind § 564c in Verbindung mit § 564b sowie die §§ 556a bis c und 565a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

(4) Auf einen Mietspiegel, der vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] unter Voraussetzungen erstellt worden ist, die § 558d Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechen, sind die Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel anzuwenden, wenn die Gemeinde ihn nach dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] als solchen veröffentlicht hat. War der Mietspiegel vor diesem Zeitpunkt bereits veröffentlicht worden, so ist es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet hat. In jedem Fall sind § 558a Abs. 3 und § 558d Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden auf Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dieser Veröffentlichung zugegangen sind.

(5) Auf vermieteten Wohnraum, der sich in einem Gebiet befindet, das aufgrund

1. des § 564b Abs. 2 Nr. 2, auch in Verbindung mit Nr. 3, des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum

... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung oder

2. des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487)

bestimmt ist, sind die am ... [einsetzen: Tag, der dem Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes vorausgeht] geltenden vorstehend genannten Bestimmungen über Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Vermieters bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Tag, der ein Jahr nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] weiter anzuwenden. Ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bereits verstrichener Teil einer Frist nach den vorstehend genannten Bestimmungen wird auf die Frist nach § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs angerechnet. § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist jedoch nicht anzuwenden im Falle einer Kündigung des Erwerbers nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 jenes Gesetzes, wenn die Veräußerung vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] erfolgt ist und sich die veräußerte Wohnung nicht in einem nach Satz 1 bezeichneten Gebiet befindet.

(6) § 548 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn das selbständige Beweisverfahren vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] beantragt worden ist.

(7) § 551 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

(8) § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 4 und § 556a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Abrechnungszeiträume, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] beendet waren.

(9) § 573c Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] durch Vertrag vereinbart worden sind.

2. Artikel 232 wird wie folgt geändert:

- a) § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2
Mietverträge

(1) Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, soweit sich nicht aus dem folgenden Absatz etwas anderes ergibt.

(2) Auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vermieter sich nicht berufen.“

- b) Die Überschrift von § 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 3
Pachtverträge“

- c) In § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 werden die Wörter „des ortsüblichen Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der ortsüblichen Pacht“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung der Zivilprozessordnung

Die Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. März 2000 (BGBl. I S. 330), wird wie folgt geändert:

1. § 8 wird wie folgt gefasst:

„§ 8

Ist das Bestehen oder die Dauer eines Pacht- oder Mietverhältnisses streitig, so ist der Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Pacht oder Miete und, wenn der fünfundzwanzigfache Betrag des einjährigen Entgelts geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung entscheidend.“

2. In § 29a Abs. 2 wird die Angabe „§ 556a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

3. § 93b wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, dass ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der berechtigten Interessen des Klägers nicht gerechtfertigt ist, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angabe von Gründen verlangt hatte und der Kläger aus Gründen obsiegt, die erst nachträglich entstanden sind (§ 574 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abweisung der Klage entsprechend.“

- b) In Absatz 2 wird die Angabe „§§ 556a, 556b“ durch die Angabe „§§ 574 bis 574b“ ersetzt.

4. In § 227 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, § 308a und § 708 Nr. 7 wird jeweils die Angabe „§§ 556a, 556b“ durch die Angabe „§§ 574 bis 574b“ ersetzt.

5. § 721 Abs. 7 wird wie folgt gefasst:

„(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 sowie in den Fällen des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet ein Mietverhältnis im Sinne des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden.“

6. § 794a Abs. 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 sowie in den Fällen des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet ein Mietverhältnis im Sinne des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden.“

7. § 851b Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
- b) In Satz 2 wird das Wort „Pachtzinszahlungen“ durch das Wort „Pachtzahlungen“ ersetzt.

8. In § 1030 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 556a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung

Nach § 23 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2400) geändert worden ist, wird folgender § 24 eingefügt:

„§ 24

[Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts]

Auf einen Räumungsrechtsstreit, der vor dem ... [einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] rechtshängig geworden ist, finden § 93b Abs. 1 und 2, § 721 Abs. 7 sowie § 794a Abs. 5 der Zivilprozessordnung in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung Anwendung.“

Artikel 5

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren

Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 6

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland vom 17. Juli 1959 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt für das Saarland 1991, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:

„§ 29a

Kostenmiete

(1) Hat sich der Vermieter von öffentlich gefördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum nach diesem Gesetz verpflichtet, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren, so kann er eine Erhöhung bis zu dem Betrag verlangen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit erforderlich ist. Eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist ausgeschlossen.

(2) Die Erhöhung nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monat an die erhöhte Miete an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, tritt diese Wirkung erst mit dem Ersten des übernächsten Monats ein.

(3) Soweit im Rahmen der Kostenmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung durch Umlage erhoben werden, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten in entsprechender Anwendung des § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs umlegen.

(4) Ermäßigen sich die laufenden Aufwendungen, so hat der Vermieter die Kostenmiete vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechtes gefördert worden ist, wenn der Vermieter sich in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise verpflichtet hat.“
2. § 51e wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
- b) In Absatz 1 Satz 3 und in Absatz 2 Nr. 2 werden jeweils das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.
3. § 51f Abs. 2 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:
- „1. keine höhere Miete als die festgelegte Miete zu verlangen und“.

Artikel 7

Änderung weiterer Gesetze

(1) In § 8 Abs. 1a Satz 3 des Vermögenszuordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), das zuletzt durch Artikel 7 Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 571“ durch die Angabe „§ 566“ ersetzt.

(2) In § 3 Abs. 1 Satz 1 und in § 4 Abs. 1 Satz 4 des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780) geändert worden ist, werden jeweils nach dem Wort „Miethöhegesetzes“ die Wörter „in der bis zum 10. Juni 1995 geltenden Fassung“ eingefügt.

(3) In § 8 Satz 3 des Apothekengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1980 (BGBl. I S. 1993), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 1994 (BGBl. I S. 2189) geändert worden ist, werden die Wörter „der Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

(4) § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; BGBl. 1998 I S. 138), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Fristen nach § 577a Abs. 1 und 2 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfallen.“

(5) § 15a Abs. 2 des Bundessozialhilfegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1994 (BGBl. I S. 646, 2975), das zuletzt nach Maßgabe des Artikels 2 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 1999 (BGBl. I S. 1442) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Die Angabe „§ 554“ wird durch die Angabe „§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3“ ersetzt.
- b) Die Nummern 3 und 4 werden wie folgt gefasst:
- „3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und“.
2. In Satz 3 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
- (6) In § 3 Abs. 2 des Gräbergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 1993 (BGBl. I S. 178), das zuletzt durch Artikel 20 der Verordnung vom 21. September 1997 (BGBl. I S. 2390) geändert worden ist, werden die Wörter „der ortsübliche Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.

(7) Das Deutsche-Welle-Gesetz vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3094) wird wie folgt geändert:

1. § 10 Abs. 13 wird wie folgt gefasst:

„(13) Werbesendungen in Form von direkten Angeboten an die Öffentlichkeit für den Verkauf, den Kauf oder den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages über Erzeugnisse oder die Erbringung von Dienstleistungen (Fernseheinkauf) sind unzulässig.“

2. § 11 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Gesponserte Sendungen dürfen nicht zum Verkauf, zum Kauf oder zum Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages über Erzeugnisse oder Dienstleistungen des Sponsors oder eines Dritten, vor allem durch entsprechende besondere Hinweise, anregen.“

(8) Das Wohnungsbau- und Familienheimgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970), wird wie folgt geändert:

1. § 88d wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.

bb) In Satz 3 wird das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Nr. 2 wird das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.

2. In § 88e Abs. 2 wird Nummer 1 wie folgt gefasst:

„1. keine höhere als die festgelegte Miete zu verlangen und“.

(9) In Artikel VI § 3 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbau-rechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-2-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Änderungsvorschrift vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969) geändert worden ist, werden die Wörter „des laufenden Mietzinses,“ durch die Wörter „der laufenden Miete,“ ersetzt.

(10) § 4 Satz 1 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1136) wird wie folgt gefasst:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass für nicht preisgebundenen Wohnraum eines Unternehmens, das am 31. Dezember 1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt war, sowie des Erwerbers solchen Wohnraums die §§ 557 bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des § 29a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Zeit vom 1. Januar 1990 bis zum 31. Dezember 1995 mit der Maßgabe gelten, dass abweichend von § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete unter der Voraussetzung verlangen kann, dass die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgesehen, nicht um mehr als 5 vom Hundert erhöht; § 558 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.“

(11) Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166, 2319) wird wie folgt geändert:

1. § 2b Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Stirbt der Mieter, so geht es auf denjenigen über, der nach den §§ 563 und 563a oder als Erbe nach § 564 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eintritt oder es fortsetzt.“

2. In § 4 Abs. 7 werden die Wörter „hausstandszugehörigen Familienangehörigen“ durch das Wort „Personen“ und die Angabe „§ 569a Abs. 2“ durch die Angabe „§ 563 Abs. 2 und 3“ ersetzt.

3. § 6 Abs. 7 wird wie folgt geändert:

a) in Satz 1 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2“ ersetzt.

b) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im Übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.“

4. In § 9 Abs. 5 Satz 2 wird die Angabe „§ 550b“ durch die Angabe „§ 551“ ersetzt.

5. In § 32 Abs. 2 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2“ ersetzt.

(12) § 14 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993), das zuletzt durch Artikel 36 des Gesetzes vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im Übrigen bleiben die Vorschriften der §§ 557 bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des § 29a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland unberührt.“

2. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Erhöhungsbetrag kann nach den §§ 558 oder 559, 559a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ermittelt werden.“

(13) In § 6 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2534) geändert worden ist, werden die Wörter „des Mietspiegelgesetzes“ durch die Angabe „des § 558c oder § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ und das Wort „Mietzinsspanne“ durch das Wort „Mietspanne“ ersetzt.

(14) Das Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 24 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), wird wie folgt geändert:

1. In § 22 Satz 1 werden die Wörter „zur Pacht“ durch die Wörter „zum Abschluss eines Pachtvertrages“ ersetzt.

2. In § 23 wird das Wort „Pacht“ durch die Wörter „ein Pachtverhältnis“ ersetzt.

(15) Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des Zweiten Abschnitts wird wie folgt gefasst:

„Kleingartenpachtverhältnisse“

2. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Wörter „die Pacht“ durch die Wörter „den Pachtvertrag“ ersetzt.

b) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge).“

3. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Pacht“

b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im er-

- werbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.“
- c) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „den ortsüblichen Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.
- d) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „die ortsüblichen Pachtzinsen“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.
- e) In Absatz 2 Satz 3 werden die Wörter „sind ergänzend Pachtzinsen“ durch die Wörter „ist ergänzend die Pacht“ ersetzt.
- f) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
- „(3) Ist die vereinbarte Pacht niedriger oder höher als die sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpacht, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, dass die Pacht bis zur Höhe der Höchstpacht herauf oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraums an die höhere oder niedrigere Pacht zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach Vertragsschluss oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pachterhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am 15. Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhoben werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, tritt eine Erhöhung der Pacht nicht ein.“
- g) Absatz 4 Satz 3 wird wie folgt gefasst:
- „Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbeitrag in Teilleistungen in Höhe der Pacht zugleich mit der Pacht zu zahlen.“
4. § 8 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:
- „1. der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtforderung erfüllt oder“.
5. § 12 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:
- „(3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 563b Abs. 1 und 2 über die Haftung und über die Anrechnung der gezahlten Miete entsprechend anzuwenden.“
6. § 15 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 Nr. 3 zweiter Halbsatz wird wie folgt gefasst:
- „das Angebot ist in Bezug auf die Pacht als angemessen anzusehen, wenn sie der Pacht nach § 5 entspricht.“
- b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
- „(3) Die als Entschädigung festzusetzende Pacht bemisst sich nach § 5.“
7. § 20a Nr. 6 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefasst:
- „Die bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pacht kann bis zur Höhe der nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpacht in folgenden Schritten erhöht werden:
1. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte,
 2. ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache,
 3. ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache
- der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Liegt eine ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen.“
- (16) Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766) wird wie folgt geändert:
1. In Satz 1 Nr. 1 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.
 2. Satz 4 wird wie folgt gefasst:
- „Die schriftliche Erklärung des Verpächters hat die Wirkung, dass mit dem vom Verpächter genannten Zeitpunkt an die Stelle der bisherigen Pacht die erhöhte Pacht tritt.“
- (17) In § 12 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-10, veröffentlichten bereinigten Fassung werden die Angabe „§§ 573, 574,“ durch die Angabe „§§ 566b, 566c“ und das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
- (18) Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Februar 1998 (BGBl. I S. 866), wird wie folgt geändert:
1. In § 21 Abs. 2 wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
 2. § 57 wird wie folgt gefasst:
- „§ 57
- Ist das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen, so finden die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1, §§ 566c und 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Maßgabe der §§ 57a und 57b entsprechende Anwendung.“
3. § 57b Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:
- „Soweit nach den Vorschriften des § 566b Abs. 1 und der §§ 566c, 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Wirkung von Verfügungen und Rechtsgeschäften über die Miete oder Pacht der Übergang des Eigentums in Betracht kommt, ist an dessen Stelle die Beschlagnahme des Grundstücks maßgebend.“
4. § 169 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 580a“ durch die Angabe „§ 578a“ ersetzt.

- b) In Satz 2 werden die Angabe „§ 580a Abs. 2“ durch die Angabe „§ 578a Abs. 2“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

(19) Das Gesetz über die Pfändung von Miet- und Pachtzinsforderungen wegen Ansprüchen aus öffentlichen Grundstückslasten in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-16, veröffentlichten bereinigten Fassung wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 und 2 Satz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ jeweils durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
2. In Absatz 3 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ und das Wort „ihn“ durch das Wort „sie“ ersetzt.

(20) Die Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2384), wird wie folgt geändert:

1. § 50 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
 - b) In Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.
2. § 110 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 werden das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
 - c) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ ersetzt.
3. In § 112 Nr. 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

(21) Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2954), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Nr. 1 und 1a werden jeweils die Wörter „die Landpacht“ durch die Wörter „den Landpachtvertrag“ ersetzt.
2. In § 35 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.

(22) § 16 des Gerichtskostengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1975, das zuletzt durch Artikel 1 Nr. 5a des Gesetzes vom 19. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3836) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„§ 16

Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse

(1) Ist das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses streitig, so ist der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgelts und, wenn das einjährige Entgelt geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend.

(2) Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, so ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend, wenn sich nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. Verlangt ein Kläger die Räumung oder Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund, ist der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend.

(3) Werden der Anspruch auf Räumung von Wohnraum und der Anspruch nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Wohnraum in demselben Prozess verhandelt, so werden die Werte nicht zusammengerechnet.

(4) Bei Ansprüchen nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auch für die Rechtsmittelinstanz der für die erste Instanz maßgebende Wert zugrunde zu legen, sofern nicht die Beschwer geringer ist.

(5) Bei Ansprüchen auf Erhöhung der Miete für Wohnraum ist höchstens der Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete maßgebend.“

(23) § 21 Abs. 2 des Gesetzes über Kosten der Gerichtsvollzieher in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 362-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3039), wird wie folgt gefasst:

„(2) Die gleiche Gebühr wird für die öffentliche Verpachtung an den Meistbietenden nach der für drei Jahre zu entrichtenden Pacht erhoben. Ist die vereinbarte Pachtzeit kürzer, so ist die für diese Zeit zu zahlende Pacht maßgebend.“

(24) § 1 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 749) wird wie folgt geändert:

1. Nach den Wörtern „Miethöhe“ und „jenes Gesetzes“ werden jeweils die Wörter „in der bis zum ... [Einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung“ eingefügt.
2. Folgender Satz wird angefügt:

„Für Zwecke des Satzes 1 bleiben die hier genannten Bestimmungen weiterhin anwendbar.“

(25) Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748), wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Abs. 1 werden die Wörter „die Miete oder die Pacht“ durch die Wörter „den Miet- oder den Pachtvertrag“ ersetzt.
2. In § 16 Abs. 1 wird die Angabe „§ 569“ durch die Angabe „§ 564 Satz 2, § 580“ ersetzt.
3. In § 21 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „§§ 565 und 584“ durch die Angabe „§§ 580a und 584“ ersetzt.
4. § 24 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Die §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.“

5. In § 34 werden die Wörter „die Wohnraummiete“ durch das Wort „Wohnraummietverhältnisse“ ersetzt.
6. § 35 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung einer Miete verlangen. Die Miete wird an dem ersten Tag des zweiten Monats fällig, der auf die schriftliche Anforderung der Miete durch den Vermieter gegenüber dem Mieter folgt.“

- b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „der Mietzins“ durch die Wörter „die Miete“ ersetzt.

- bb) Satz 2 und 3 werden wie folgt gefasst:

„Von dem 11. Juni 1995 an bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] kann der Vermieter eine Erhöhung dieser Miete und die Betriebskosten nach näherer Maßgabe des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe und der dort angeführten Vorschriften jeweils in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung verlangen. Für die Erhöhung nach § 12 jenes Gesetzes gilt dessen § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 jeweils in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung nicht.“

7. In § 36 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „eines Mietzinses“ durch die Wörter „einer Miete“ ersetzt.
8. In § 37 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „Miet- oder Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete oder Pacht“ ersetzt.

(26) Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 8 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. In § 37 Abs. 2 wird die Angabe „§§ 571 bis 576“ durch die Angabe „§§ 566 bis 566e“ ersetzt.
2. In § 40 Abs. 1 wird in Satz 1 das Wort „Mietzinsforderung“ durch das Wort „Mietforderung“ und in Satz 2 das Wort „Mietzinsforderungen“ durch das Wort „Mietforderungen“ ersetzt.

(27) In § 98 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10a des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2432) geändert worden ist, wird die Angabe „580a,“ durch die Angabe „578a,“ ersetzt.

(28) Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2493), wird wie folgt geändert:

1. In § 83 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „des ortsüblichen Mietzinses“ durch die Wörter „der ortsüblichen Miete“ ersetzt.
2. In § 112 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2 und 3“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3“ ersetzt.

(29) § 6 des Anpflanzungseigentumsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2549) wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift wird das Wort „Pacht“ durch das Wort „Pachtvertrag“ ersetzt.
2. In Absatz 2 werden die Wörter „den ortsüblichen Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.
3. In Absatz 3 werden die Wörter „die Pacht“ durch die Wörter „den Pachtvertrag“ ersetzt.

(30) Die Verordnung über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrats in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 404-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 9 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Hierbei setzt der Richter die Miete fest.“
 - b) Satz 3 wird gestrichen.
2. In § 9 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter „den Mietzins“ durch die Wörter „die Miete“ ersetzt.

(31) In § 17 Abs. 4 Satz 1 des Bundesleistungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt, Teil III, Gliederungsnummer 54-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 33 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2325) geändert worden ist, werden die Wörter „des § 547“ durch die Wörter „der § 536a Abs. 2 Nr. 2, § 539 Abs. 1“ ersetzt.

(32) In § 16 Nr. 3 des Landesbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242) geändert worden ist, werden die Wörter „im Wege der Pacht“ durch die Wörter „aufgrund eines Pachtvertrages“ ersetzt.

(33) In § 6 Satz 1 des Wertausgleichsgesetzes vom 12. Oktober 1971 (BGBl. I S. 1625), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624) geändert worden ist, werden die Wörter „des § 547

Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2“ durch die Wörter „der § 536a Abs. 2 Nr. 2, § 539 Abs. 1“ ersetzt.

(34) Das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (BGBl. I S. 2546), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2626), wird wie folgt geändert:

1. In § 99 Abs. 2 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „Miet- oder Pachtverhältnisse“ ersetzt.
2. In § 100 Abs. 2 Buchstabe h werden die Wörter „Miete von“ durch die Wörter „Mietverhältnisse über“ ersetzt.

(35) In § 66 Abs. 5 des Filmförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 1998 (BGBl. I S. 2053) werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

(36) In § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Förderung der Rationalisierung im Steinkohlenbergbau in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch das Gesetz vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1723) geändert worden ist, werden die Wörter „Kauf, Tausch oder Pacht von Grubenfeldern“ durch die Wörter „Kauf, Tausch von oder Pachtverhältnisse über Grubenfelder“ ersetzt.

(37) In § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1969 (BGBl. I S. 573), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 24. März 1998 (BGBl. I S. 529) geändert worden ist, werden die Wörter „Miete von Gebäuden“ durch die Wörter „Mietverhältnisse über Gebäude“ ersetzt.

(38) In § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das durch Artikel 31 des Gesetzes vom 29. Juli 1994 (BGBl. I S. 1890) geändert worden ist, werden die Wörter „der Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

(39) In § 70 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1430) geändert worden ist, werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.

(40) In § 14 Abs. 1 Satz 1 des Bundesjagdgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 1976 (BGBl. I S. 2849), das zuletzt durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 26. Januar 1998 (BGBl. I S. 164) geändert worden ist, wird die Angabe „§§ 571 bis 579“ durch die Angabe „§§ 566 bis 567b“ ersetzt.

(41) In § 82 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1 des Sozialgesetzbuchs – Elftes Buch (XI) – Soziale Pflegeversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2626) geändert worden ist, werden die Wörter „Miete, Pacht,“ jeweils durch die Wörter „Miet- und Pachtverhältnisse über,“ ersetzt.

(42) In § 5 Abs. 1 des Fernsehsignalübertragungs-Gesetzes vom 14. November 1997 (BGBl. I S. 2710) werden die

Wörter „zur Miete“ durch die Wörter „zum Abschluss eines Mietvertrages“ ersetzt.

(43) In § 22 Abs. 1 Satz 3 des Eisenbahnneuordnungsgesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juni 1999 (BGBl. I S. 1384) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 571“ durch die Angabe „§ 566“ ersetzt.

(44) Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4026) wird wie folgt geändert:

1. § 6a Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 5 werden die Wörter „den Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.
 - b) In Satz 6 werden die Wörter „Der Pachtzins“ durch die Wörter „Die Pacht“ ersetzt.
2. In § 20 Abs. 7 Satz 4 wird die Angabe „§ 569a Abs. 1 und 2“ durch die Angabe „§ 563a Abs. 1 und 2“ ersetzt.

(45) Das Investitionsvorranggesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (BGBl. I S. 1996), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. In § 11 Abs. 3 wird die Angabe „§§ 571, 572, 573 Satz 1, die §§ 574 bis 576 und 579“ durch die Angabe „§§ 566, 566a, 566b Abs. 1, die §§ 566c bis 566e und § 567b“ ersetzt.
2. In § 16 Abs. 2 Satz 3 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
3. In § 21a Abs. 5 Satz 2 werden die Wörter „dem Gesetz über die Regelung der Miethöhe“ durch die Wörter „den §§ 558 bis 559b des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

(46) Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 28 des Gesetzes vom 22. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3224), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des § 48 wird wie folgt gefasst:

„Vorrang beim Abschluss eines Pachtvertrages
und beim Kauf“.
2. Die Überschrift des § 52 wird wie folgt gefasst:

„Landpachtverhältnisse“.
3. In § 65 Abs. 3 wird das Wort „Landpacht“ durch das Wort „Landpachtverhältnisse“ ersetzt.

Artikel 8

Änderung von Rechtsverordnungen

(1) § 4 der Bestimmungen über Amtswohnungen, Umzugskostenentschädigung, Tagegelder und Entschädigung für Reisekosten der Mitglieder der Bundesregierung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 1103-1-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Verordnung vom 9. Februar 1995 (BGBl. I S. 192) geändert worden sind, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird die Angabe „§ 546“ durch die Angabe „§ 535 Abs. 1 Satz 3“ ersetzt.
 2. In Absatz 4 Satz 1 werden die Wörter „dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912),“ durch die Wörter „den §§ 557 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.
- (2) Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167), wird wie folgt geändert:
1. § 31 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „aus Mieten, Pachten und“ durch die Wörter „aus Miet- und Pachtverträgen sowie“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „einem Miet- oder Pachtvertrag“ ersetzt.
 2. In § 40c Abs. 5 Satz 1 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „einem Miet- oder Pachtvertrag“ ersetzt.
- (3) Die Verordnung über die Geschäftsführung und Vergütung des Zwangsverwalters vom 16. Februar 1970 (BGBl. I S. 185) wird wie folgt geändert:
1. In § 3 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
 2. In § 7 Abs. 3 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
 3. In § 8 Abs. 1 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ werden jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.
 4. § 19 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Nr. 4 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Ist ein zu vermietender oder zu verpachtender Teil eines Grundstücks nicht vermietet oder verpachtet gewesen oder ist eine im Laufe des Rechnungsjahres fällig gewordene Miete oder Pacht in einer früheren Rechnung als Einnahme aufgeführt, so ist dies zu vermerken.“
 5. In § 24 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „Miet- oder Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete oder Pacht“ ersetzt.
- (4) § 21 Abs. 4 der Kreditinstituts-Rechnungslegungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3654) wird wie folgt geändert:

1. In Satz 1 Nr. 3 wird die Angabe „§ 550b“ durch die Angabe „§ 551“ ersetzt.
 2. In Satz 2 wird die Angabe „3 000 Deutsche Mark“ durch die Angabe „1 500 Euro“ ersetzt.
- (5) In § 7 Abs. 7 Satz 1 und Abs. 8 Nr. 1 der Dritten Verordnung über Ausgleichsleistungen nach dem Lastenausgleichsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1977 (BGBl. I S. 850), die zuletzt durch Artikel 47 des Gesetzes vom 24. März 1997 (BGBl. I S. 594) geändert worden ist, wird das Wort „Pachtzinsen“ jeweils durch das Wort „Pacht“ ersetzt.
- (6) § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 16. Juni 1998 (BGBl. I S. 1291) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. In Absatz 3 Nr. 2 und 3 wird das Wort „Mietzinsforderung“ jeweils durch das Wort „Mietforderung“ ersetzt.
 2. In Absatz 4 Nr. 2 werden die Wörter „die Mietzins-, Pachtzins- oder sonstige Forderung,“ durch die Wörter „die Miet-, Pacht- oder sonstige Forderung,“ ersetzt.
- (7) § 4 Abs. 2 der Preisklauselverordnung vom 23. September 1998 (BGBl. I S. 3043) wird wie folgt gefasst:
- „(2) Für Mietanpassungsvereinbarungen in Verträgen über Wohnraum gilt § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“
- (8) In § 2 Nr. 2 und in § 3 Abs. 1 der Energieverbrauchs-kennzeichnungsverordnung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2616), die durch die Verordnung vom 26. November 1999 (BGBl. I S. 2372) geändert worden ist, werden die Wörter „zur Miete“ jeweils durch die Wörter „zum Abschluss eines Mietvertrages“ ersetzt.
- (9) Die Anlage zu § 9 Abschnitt II der ReNoPat-Ausbildungsverordnung vom 23. November 1987 (BGBl. I S. 2392), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Februar 1995 (BGBl. I S. 206) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. In Buchstabe A laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe d und in Buchstabe C laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe d wird das Wort „Miete,“ jeweils durch das Wort „Mietvertrag,“ ersetzt.
 2. In Buchstabe B laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe c werden die Wörter „Miete und Pacht,“ durch die Wörter „Miet- und Pachtvertrag,“ ersetzt.
- (10) In § 1 Abs. 1 Satz 2 der DV-Berufsbildungszentren-Verordnung vom 31. Mai 1972 (BGBl. I S. 872) werden die Wörter „Miete von“ durch die Wörter „aufgrund von Mietverträgen überlassenen“ ersetzt.
- (11) In § 9 Abs. 7 Satz 1 und Abs. 8 Nr. 1 der Ausgleichsrentenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1975 (BGBl. I S. 1769), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Juni 1998 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist, wird das Wort „Pachtzinsen“ jeweils durch das Wort „Pacht“ ersetzt.
- (12) § 32 der Orthopädieverordnung vom 4. Oktober 1989 (BGBl. I S. 1834), die durch Artikel 1 der Verordnung

vom 17. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3009) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„Zuschüsse und Kosten bei gemieteten
Motorfahrzeugen“
2. Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
„(1) Zuschüsse und Kostenübernahmen sind in entsprechender Anwendung der §§ 23 bis 31 auch bei gemieteten Motorfahrzeugen zulässig.“

Artikel 9

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 8 beruhenden Teile der dort geänderten Rechtsverordnungen können aufgrund der einschlägigen Ermächtigungen durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 10

Außerkräfttreten von Vorschriften

Es werden aufgehoben:

1. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt ge-

ändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242),

2. Das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487),
3. § 2 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten bei Übergang in das Vergleichsmietensystem vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 749),
4. Artikel 4 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912),
5. Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456),
6. Artikel 6 des Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257).

Artikel 11

Inkräfttreten

Artikel 8 Abs. 4 Nr. 2 tritt am 1. Januar 2002 in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Juli 2001 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Notwendigkeit einer Reform

Millionen von Menschen sind als Mieter auf gute und bezahlbare Wohnungen angewiesen. Für Millionen von Vermietern gehören die Erträge aus Wohnungsvermietung zur Sicherung ihrer Lebensgrundlage. Die Wohnungswirtschaft insgesamt ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Bundesrepublik Deutschland. Nur ein modernes Mietrecht kann den sich hieraus ergebenden Anforderungen von Gesellschaft und Wirtschaft entsprechen. Dies tut das geltende Mietrecht nicht mehr in ausreichendem Maße.

Der größte Teil der Vorschriften zum Wohnraummietrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt, das auf das Jahr 1896 zurückgeht. Seit dieser Zeit haben sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse stark verändert. Trotz zahlreicher Gesetzesänderungen und -ergänzungen sind inzwischen viele mietrechtliche Vorschriften in sprachlicher wie inhaltlicher Hinsicht „veraltet“, andere durch die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen zu kompliziert und unverständlich geworden. Auch haben sich die schutzwürdigen Interessen von Mietern und Vermietern aufgrund der gewandelten Lebensverhältnisse und der Veränderung des Wohnungsmarktes in manchen Bereichen verschoben. Dies führt an einigen Stellen zu einer nicht mehr angemessenen Einschränkung der Vertragsfreiheit. Schließlich sind ökologische Erfordernisse bisher kaum berücksichtigt.

Eine Reform des Mietrechts ist daher notwendig.

Gefordert wird eine solche Reform des Mietrechts schon seit langem.

Bereits 1974 ersuchte der Bundestag in einer Entschließung die Bundesregierung,

„einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das derzeit geltende, in zahlreichen Vorschriften zersplitterte Recht über die soziale Sicherung des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich und für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfasst. Dabei soll gleichzeitig geprüft werden, inwieweit die mietrechtlichen Vorschriften unter Vermeidung einseitiger Bevorzugung oder Benachteiligung von Mieter und Vermieter der künftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden müssen; ...“ (Entschließung des Deutschen Bundestages vom 17. Oktober 1974 zum Antrag des Rechtsausschusses – Bundestagsdrucksache 7/2629, siehe Stenografischer Bericht des Deutschen Bundestages 7/8325 C).

In der Folgezeit wurden zwar mehrere Gesetzesänderungen vorgenommen, eine echte Reform erfolgte jedoch trotz der zunehmenden Unübersichtlichkeit nicht.

Im Herbst 1994 legte eine von der damaligen Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission einen Bericht zur Wohnungspolitik vor, der unter anderem auch zahlreiche Vorschläge für eine Reform des Mietrechts enthielt (Bundestagsdrucksache 13/159).

Im Jahr 1996 berief das Bundesministerium der Justiz eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe ein. Die Arbeitsgruppe sah die technische Vereinfachung des vorhandenen Mietrechts sowie Änderungen, die die Handhabung der mietrechtlichen Instrumente für Vermieter, Mieter und Gerichte erleichtern sollen, als ihre Hauptaufgabe an und legte einen umfangreichen Bericht mit Textvorschlägen vor (Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“, Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts mit Textvorschlägen, Bundesanzeiger Verlag 1997).

Der vorliegende Gesetzentwurf geht auf die Entscheidung der derzeitigen Bundesregierung zurück, die sich in ihrer Koalitionsvereinbarung vom 20. Oktober 1998 zum Ziel gesetzt hat, „das Mietrecht auf der Grundlage der Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu reformieren“ (Koalitionsvereinbarung vom 20. Oktober 1998, Seite 28).

II. Ziele der Mietrechtsreform

Ziel der Mietrechtsreform ist zum einen die Vereinfachung des Mietrechts im Sinne von Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz. Mieter und Vermieter sollen in die Lage versetzt werden, ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe soweit wie möglich selbst erkennen zu können. Diese Vereinfachung dient dem Rechtsfrieden und wird das Streitpotenzial zwischen Mietern und Vermietern verringern. Auf diese Weise kann auch ein Beitrag zur Entlastung der Gerichte geleistet werden.

Zum anderen wird eine inhaltliche Modernisierung des Mietrechts angestrebt. Dabei gehen die vorgesehenen Änderungen davon aus, dass die große Mehrheit der Mieter und Vermieter mit den Grundzügen des sozialen Mietrechts einverstanden ist und sich das soziale Wohnraummietrecht mit dem Kündigungsschutz und den Vorschriften für Mieterhöhungen im Grundsatz gut bewährt hat. Im Spannungsfeld zwischen den unterschiedlichen Interessen von Mietern und Vermietern ist ein auf die konkrete Regulationssituation bezogener angemessener und gerechter Interessenausgleich zu finden. Leitgedanken sind dabei die Garantie des Eigentums einschließlich seiner sozialen Verpflichtung, die Verantwortung der Mieter gegenüber der Mietsache und die partnerschaftliche Kooperation zwischen Mietern und Vermietern.

III. Wesentliche Änderungen

1. Vereinfachung und systematische Neuordnung des Mietrechts

Innerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist bislang die Miete von Wohnraum nicht in einem eigenen Teil geregelt. Der Untertitel „Miete“ enthält vielmehr Vorschriften für alle Arten gemieteter Sachen – zum Beispiel für die Miete von Tieren, die Miete von Grundstücken und die Miete von Schiffen. Eine Gliederung nach der Art des Mietobjektes besteht nicht. Erst einer Schlussvorschrift (§ 580 BGB) ist zu entnehmen, dass die Vorschriften über die Miete von Grundstücken auch für die Miete von Wohnräumen und an-

deren Räumen gelten. Dies wird der großen praktischen Bedeutung des Wohnraummietrechts nicht gerecht.

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen aus den Jahren 1960, 1963, 1964, 1967, 1971, 1974, 1982, 1990, 1993, 1995 und 1996 ist zudem ein ungeordnetes Nebeneinander von ursprünglich abstrakten Mietrechtsvorschriften und nachträglich eingefügten, konkret auf Wohnraum bezogenen Spezialregelungen entstanden. Hinzu kommt, dass dem Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon von Anfang an ein klarer Aufbau fehlte. Die allenfalls ansatzweise vorhandene Systematik ist spätestens durch die nachträglichen Gesetzesänderungen und -einfügungen endgültig verloren gegangen. Schließlich sind einige der für das Wohnraummietrecht wichtigen Regelungen nicht im Bürgerlichen Gesetzbuch, sondern in Spezialgesetzen verankert. So ist das Recht der Miethöhe im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz – MHG – vom 18. Dezember 1974, BGBl. I S. 3604) und der Schutz des Mieters bei Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung im so genannten Sozialklauselgesetz (Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung, verkündet als Artikel 14 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466, 487) geregelt.

All dies erschwert das Auffinden der einschlägigen Vorschriften erheblich. Schon die Lösung alltäglicher mietrechtlicher Probleme ist für Mieter und Vermieter daher heute kaum noch ohne fachlichen juristischen Beistand möglich.

a) Zusammenfassung des privaten Mietrechts im BGB

Der Entwurf fasst das private Wohnraummietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammen. Dies betrifft in erster Linie die Vorschriften über die Erhöhung der Miete bei nicht preisgebundenen Wohnungen aus dem Miethöhegesetz, aber auch das so genannte Sozialklauselgesetz. Die in diesen Gesetzen enthaltenen Vorschriften sind in das BGB eingearbeitet worden.

Das öffentliche Wohnungsrecht (Zweites Wohnungsbaugesetz, Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung) wurde dagegen nicht einbezogen, ebenso wenig die privatrechtlichen Ergänzungsvorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, da sie nicht in das System des privaten Mietrechts passen und das BGB auch unnötig mit zahlreichen komplizierten Vorschriften überfrachten würden, die nur für einen verhältnismäßig kleinen Teil des Wohnungsbestandes gelten und stark an den differenzierten Anforderungen der verschiedenen Arten der Wohnungsbauförderung ausgerichtet sind.

Nicht in das BGB übernommen wurden ferner die Vorschriften der Heizkostenverordnung, da sie keinen ausschließlich mietrechtlichen Anwendungsbereich haben, sondern auch für das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer und Eigentümergemeinschaft gelten.

Andere Vorschriften wie die in der Erbbaurechtsverordnung und im Wohnungseigentumsgesetz über die Rechtsfolgen des Erlöschens eines Erbbaurechts oder eines Dauerwohnrechts für Mietverhältnisse (§ 30 Erbbaurechtsverordnung, § 37 Wohnungseigentumsgesetz) sind trotz ihres mietrecht-

lichen Inhalts ebenfalls nicht einbezogen worden, da sie einen engeren sachlichen Zusammenhang mit den Regelungen ihres bisherigen Standortes aufweisen. Gleiches gilt für die Vorschriften über die Auswirkungen von Zwangsversteigerung und Insolvenz auf Mietverhältnisse (§§ 57 bis 57d Zwangsversteigerungsgesetz, §§ 108 ff. Insolvenzordnung).

Nicht übernommen wurden schließlich die Vorschriften über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen in Artikel VI des Gesetzes vom 21. Juli 1961 (BGBl. I S. 1041). Die Vorschriften haben keine praktische Bedeutung mehr.

b) Vereinfachung und Neugliederung des Mietrechts

Die Regelungen des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch werden übersichtlicher und verständlicher gestaltet.

Zu diesem Zweck wird das Mietrecht neu aufgegliedert in:

- allgemeine Vorschriften, die unabhängig von der Art der gemieteten Sache für alle Arten von Mietverhältnissen gelten,
- Vorschriften, die für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten sowie
- Vorschriften für Mietverhältnisse über andere Sachen.

Innerhalb des Gliederungspunktes „Mietverhältnisse über Wohnraum“ werden die Vorschriften nach dem typischen zeitlichen Ablauf eines Mietverhältnisses angeordnet, untergliedert und mit entsprechenden Untergliederungsüberschriften versehen.

Den einzelnen gesetzlichen Vorschriften werden amtliche Überschriften vorangestellt, wie dies moderner Gesetzgebungstechnik entspricht. Die Überschriften erleichtern das Auffinden, indem sie schlagwortartig den Inhalt der Vorschrift zusammenfassen. Auf diese Weise tragen sie wesentlich zur besseren Übersichtlichkeit bei. Damit die Überschriften zu den mietrechtlichen Vorschriften innerhalb des BGB kein Einzelfall bleiben, werden anlässlich zukünftiger Gesetzesvorhaben auch die übrigen Vorschriften im BGB nach und nach Überschriften erhalten.

Überlange oder übermäßig detaillierte Vorschriften sind gestrafft und, soweit dies erforderlich und sinnvoll erschien, in mehrere Vorschriften unterteilt worden. Eine Reihe kleinerer redaktioneller Änderungen dient dazu, eine übertrieben rechtswissenschaftliche oder unverständliche Ausdrucksweise im Einzelfall durch eine allgemein verständlichere Sprache zu ersetzen und die Terminologie zu vereinheitlichen.

Im geltenden Wohnraummietrecht wird die Regelung, dass einzelne Vorschriften nicht abdingbar sind, bei den einzelnen Vorschriften getroffen. Diese Regelung ist aus Gründen der Übersichtlichkeit und des besseren Verständnisses beibehalten worden.

2. Inhaltliche Modernisierung des Mietrechts

Durch zahlreiche Gesetzesänderungen ist seit 1960 ein umfassendes soziales Wohnraummietrecht geschaffen worden, dessen Kernbestandteile der Kündigungsschutz und die Regelungen zur Miethöhe sind. Beides hat sich im Grundsatz

bewährt und wird von Mieter- und Vermieterseite akzeptiert.

Manche Vorschriften des sozialen Mietrechts sind jedoch aufgrund gewandelter gesellschaftlicher Verhältnisse nicht mehr interessengerecht oder berücksichtigen die individuelle Schutzbedürftigkeit von Mietern und Vermietern zu wenig. Außerdem ist die Vertragsfreiheit an einigen Stellen zu sehr eingeschränkt durch starre und unflexible Regelungen, die eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung hindern, obwohl Mieter und Vermieter ihre Interessen hier selbst ausgewogen vertreten können. Schließlich hat es sich gezeigt, dass einige Komplexe wie zum Beispiel das Mieterhöhungsverfahren oder die Betriebskosten besonders streitträchtig sind und die Gerichte unnötig belasten. Ausgewogene inhaltliche Korrekturen sind daher im Interesse von Mietern und Vermietern angezeigt. Im allgemeinen Interesse ist schließlich der sparsame Umgang mit Energieressourcen: Die im geltenden Mietrecht vorhandenen Anreize zur Energieeinsparung sollen deshalb ausgebaut werden.

a) Regelungen zur Miethöhe

● Qualifizierter Mietspiegel und Mietdatenbank

Als Ausgleich für den durch das soziale Mietrecht geschaffenen Bestandsschutz des Mieters hat der Gesetzgeber im Jahr 1971 ein System eingeführt, das dem Vermieter die Möglichkeit einräumt, im laufenden Mietverhältnis die Miete unter gewissen Voraussetzungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, damit der Vermieter sein Eigentum angemessen wirtschaftlich verwerten kann. Dieses so genannte Vergleichsmietensystem hat sich seither bewährt. Das Hauptproblem liegt allerdings in der Schwierigkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen.

Mietspiegel sind hierzu das beste und verlässlichste Instrument. Deshalb soll die Erstellung von Mietspiegeln gefördert werden, indem der einfache Mietspiegel als kostengünstiges und flexibles Instrument erhalten bleibt, daneben aber zur weiteren Vereinfachung und Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens sowie zur Streitvermeidung ein so genannter qualifizierter Mietspiegel eingeführt wird. An diesen werden höhere Anforderungen gestellt; er muss nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt sein.

Das Mieterhöhungsverfahren kann vor allem dadurch vereinfacht werden, dass die Bedeutung des Mietspiegels im Mietprozess verstärkt wird. Mietspiegel, die wie der qualifizierte Mietspiegel in besonderer Weise die Gewähr bieten, dass ihre Werte richtig sind, und die darüber hinaus auch allseits anerkannt sind, sollen deshalb im Mieterhöhungsprozess die (widerlegbare) Vermutung der Richtigkeit ihrer Werte haben. Außerdem soll der Vermieter im vorgerichtlichen Mieterhöhungsverfahren die (konkreten) Angaben im qualifizierten Mietspiegel zwingend mitteilen müssen.

Von einer Mietspiegelpflicht für Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern, wie sie die Expertenkommission Wohnungspolitik in ihrem Bericht gefordert hat, wurde dagegen vor allem wegen der beträchtlichen Kosten, die dadurch auf die Gemeinden zukämen, abgesehen.

Dem technischen Fortschritt im Bereich der elektronischen Datenverarbeitung wird durch Einführung von Mietdatenbanken als Begründungsmittel für das Mieterhöhungsverlangen Rechnung getragen.

● Kappungsgrenze

Die Kappungsgrenze, mit der Mieterhöhungen jeweils für einen Zeitraum von drei Jahren auf einen bestimmten Prozentsatz beschränkt werden, um ein zu starkes Ansteigen der Mieten im Vergleichsmietungsverfahren zu verhindern, ist gerade in dem für einkommensschwächere Mieter relevanten Segment des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung. Insbesondere bei ehemaligen Sozialwohnungen kann die derzeitige dreißigprozentige Kappungsgrenze für die betroffenen Mieter zu Härten führen.

Eine „gespaltene“ Kappungsgrenze von zwanzig beziehungsweise dreißig Prozent, wie sie bis zum Jahr 1998 zeitweilig gegolten hat, kommt aus Gründen der Rechtssicherheit und Vereinfachung nicht in Betracht. Erforderlich ist vielmehr in jedem Fall eine einheitliche Kappungsgrenze.

Bei der Festlegung der Höhe der Kappungsgrenze waren die grundrechtlichen Vorgaben des Artikels 14 Abs. 1 und 2 Grundgesetz (GG) zu beachten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sind sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise zu berücksichtigen, wobei beide Interessen allerdings nicht in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müssen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht jedoch mit der verfassungsrechtlichen Vorstellung eines sozialpflichtigen Eigentums nicht im Einklang (BVerfGE 37, 132, 141; 71, 230, 247). Unter Beachtung dieser Grundsätze ist zur Vermeidung von Härten eine Kappungsgrenze in Höhe von zwanzig Prozent ausreichend, aber auch angemessen. Im Gesamtzusammenhang der Mietrechtsreform, die Vergünstigungen und Belastungen sowohl für die Mieter- als auch die Vermieterseite schafft, erscheint die Regelung insgesamt ausgewogen und entspricht damit den verfassungsrechtlichen Anforderungen.

● Umlage von Modernisierungskosten, Modernisierungsmittelteilung

Die Durchführung von Wohnungsmodernisierungen ist volkswirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Gerade in den neuen Bundesländern besteht noch ein hoher Investitions- und Modernisierungsbedarf. Ein Anreiz zur Durchführung solcher Wohnungsmodernisierungen ist daher weiterhin erforderlich. Deshalb wird die Möglichkeit zur Erhöhung der jährlichen Miete um elf Prozent der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten beibehalten.

Aus der Einsicht heraus, dass in Zukunft ein sparsamer Umgang mit Energieressourcen immer nötiger wird, soll die Umlagefähigkeit von solchen Modernisierungsmaßnahmen, die zur nachhaltigen Einsparung von Energie aller Arten führen, nicht nur wie bisher von Heizenergie, erweitert werden. Da sich dadurch die Nebenkosten verringern, kommt eine solche Maßnahme auch dem Mieter zugute.

Grundsätzlich wünschenswerte Modernisierungen werden heute häufig dadurch erschwert, dass einige Gerichte übertriebene Anforderungen an die Modernisierungsmittelteilung des Vermieters (§ 541b Abs. 2 BGB) stellen. Die Mittelteilung

soll aber kein Selbstzweck sein. Sie soll den Mieter in erster Linie frühzeitig über die auf ihn zukommenden Belastungen informieren, damit er auf der Grundlage dieser Information vorab prüfen kann, ob und gegebenenfalls von welchen der ihm in dieser Situation zustehenden Rechte (z. B. kann er der Durchführung aus Härtegründen widersprechen oder kurzfristig die Wohnung kündigen) er Gebrauch machen möchte. Bloßer Formalismus ist hier unangebracht. Deshalb werden die Anforderungen an die Modernisierungsmittelung sachgerecht vereinfacht und auf den notwendigen Inhalt beschränkt.

- Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten

Eine Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten (§ 5 MHG) wird es künftig entsprechend der Empfehlung der Expertenkommission Wohnungspolitik nicht mehr geben. Sie ist zu kompliziert und passt wegen ihrer Orientierung an Kostengesichtspunkten nicht in das dem Vergleichsmietensystem zu Grunde liegende Bild der am Markt orientierten Miete.

- Mietpreisüberhöhung

Der Ordnungswidrigkeitentatbestand des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 für überhöhte Mieten übt im Einzelfall unbestreitbar eine wichtige mietbegrenzende Schutzfunktion aus. Außerdem geht von der Vorschrift allgemein eine Appell- und Präventivwirkung aus. 1993 wurde die Vorschrift aber zu Lasten von Vermietern von Altbauwohnungen dadurch verschärft, dass fortan nur noch für bestimmte Neubauten die laufenden Aufwendungen bei der Ermittlung der überhöhten Miete berücksichtigt werden konnten. Dies führt zu einer nicht sachgerechten Benachteiligung von Investitionen im Altbaubestand, die sich investitionshemmend auswirken kann. Vor dem Hintergrund, dass gerade in den neuen Bundesländern Bestandsinvestitionen weiterhin dringend erforderlich sind, wird die 1993 eingeführte Verschärfung wieder aufgehoben.

- Index- und Staffelmiete

Die zeitlichen Beschränkungen, die es bisher bei Vereinbarung einer Staffe- oder Indexmiete gab, sollen entfallen, um Mietern und Vermietern mehr Gestaltungsspielraum zu geben. Wegen des bei der Staffelmiete bestehenden bleibenden Sonderkündigungsrechts des Mieters nach vier Jahren ist dieser hinreichend geschützt. Bei der Indexmiete wird gegenüber der bisherigen Rechtslage klargestellt, dass sich die Mieterhöhung aus Gründen der Vereinfachung und Transparenz zukünftig nur noch nach dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland richtet.

b) Betriebskosten

Die Betriebskosten machen heute angesichts hoher Energiepreise sowie ständig steigender öffentlicher Steuern und Abgaben einen immer größeren Anteil an der Gesamtmiete aus (so genannte Zweite Miete). Damit kommt ihnen eine wichtige praktische Bedeutung zu. Der Bereich der Betriebskosten ist deshalb auch äußerst streitträchtig. Gleichwohl war er bisher nur unzureichend gesetzlich geregelt.

Mit dem vorliegenden Entwurf erfolgt nun erstmals eine weitgehende Regelung, die im Wesentlichen auf den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen beruht.

Dabei wird zunächst das Ziel verfolgt, die in der Praxis erkennbare Tendenz zur Netto-Miete, das heißt die Vereinbarung einer Grundmiete nebst Betriebskostenvorauszahlung und -abrechnung zu fördern. Diese hat für den Mieter den Vorzug größerer Transparenz und Abrechnungsgerechtigkeit. Daneben verringert sie das Streitpotenzial und führt tendenziell zur Energieeinsparung.

Außerdem soll der Vermieter vorbehaltlich einer anderweitigen vertraglichen Vereinbarung zukünftig ausdrücklich verpflichtet sein, nach Verbrauch oder Verursachung erfasste Betriebskosten entsprechend verbrauchsabhängig abzurechnen. Dies erhöht nicht nur die Abrechnungsgerechtigkeit, sondern bedeutet für den Mieter auch einen erheblichen Anreiz zu energiebewussterem Verhalten und zur Energieeinsparung.

Dass der Vermieter Betriebskosten, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, spätestens zwölf Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen hat, entspricht der bisherigen Rechtsprechung, wird jedoch nunmehr ausdrücklich gesetzlich festgeschrieben. Neu ist dagegen die der Neubaumietenverordnung entnommene Bestimmung, dass, wiederum soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, der Vermieter im Falle nicht fristgerechter Abrechnung den Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten gegen den Mieter verliert. Dies dient der Abrechnungssicherheit für den Mieter und vermeidet Streit.

c) Schutz für Haushaltsangehörige und „auf Dauer angelegte gemeinsame Haushalte“

Neben den klassischen Lebensformen von Ehe und Familie gibt es anders als vor hundert Jahren heute zahlreiche weitere Formen des dauerhaften Zusammenlebens. Diese geänderte Lebenswirklichkeit findet im Gesetz bisher kaum Berücksichtigung.

In einer Reihe von Vorschriften des geltenden Wohnraummietrechts wird neben dem Mieter nur seine mit ihm zusammenlebende Familie besonders geschützt. So braucht der Mieter Modernisierungsmaßnahmen auch dann nicht zu dulden, wenn die Maßnahme für seine Familie eine besondere Härte darstellt (§ 541b Abs. 1 Satz 1 BGB). Auch für die Frage, ob möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters Kündigungsschutz genießt, kommt es darauf an, ob der Wohnraum zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist (§ 564b Abs. 7 Nr. 2 BGB). Das Recht, bei Tod des Mieters in das Mietverhältnis einzutreten, steht dem Ehegatten oder sonstigen mit dem Mieter bisher zusammenlebenden Familienangehörigen zu (§ 569a Abs. 1, 2 BGB) und nach der Rechtsprechung auch dem Partner einer nichtehelichen (heterosexuellen) Lebensgemeinschaft. Zugunsten des Vermieters wird an einigen Stellen auf „die zu seinem Hausstand gehörenden Personen“ abgestellt (z. B. bei der Eigenbedarfskündigung, § 564 Abs. 2 Nr. 1 BGB, oder beim Vorkaufsrecht, § 570b Abs. 1 Satz 2 BGB).

Der Entwurf lässt den Schutz des Ehegatten und der Familie des Mieters unangetastet. Ihre ausdrückliche Erwähnung wird mit Blick auf Artikel 6 Abs. 1 GG aufrechterhalten. Daneben wird es zwei weitere Schutzkategorien geben:

- Personen, die mit dem Mieter „einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen“ und
- „Angehörige seines Haushaltes“.

Unter dem Begriff „auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt“ ist eine Lebensgemeinschaft zu verstehen, die auf Dauer angelegt ist, keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Füreinandereinstehen begründen und die über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen. Damit entspricht der Begriff den Kriterien der bisherigen Rechtsprechung zur „eheähnlichen Gemeinschaft“, ohne dass es allerdings auf das Vorliegen geschlechtlicher Beziehungen zwischen den Partnern ankommt. Sowohl die hetero- oder homosexuelle Partnerschaft wie auch das dauerhafte Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alters- oder Pflegeheim, die ihr gegenseitiges Füreinandereinstehen zum Beispiel durch gegenseitige Vollmachten dokumentieren, können daher grundsätzlich diese Kriterien erfüllen.

Der Begriff der „Angehörigen seines Haushaltes“ ist weiter und erfasst nicht nur Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, sondern auch andere Personen, die dauerhaft im Haushalt des Mieters leben, zum Beispiel Pflegekinder des Mieters oder Kinder des Lebenspartners. Wird der Begriff wie zum Beispiel bei der Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 Entwurf) für die Vermieterseite verwendet, so ist er sinngemäß spiegeltbildlich zu verstehen.

Bei der Auswahl des Begriffs „Haushalt“ ist der Umstand gesehen worden, dass das BGB daneben häufig ohne erkennbare inhaltliche Unterschiede auch den Ausdruck „Hausstand“ verwendet („Haushalt“ in § 196 Abs. 1 Nr. 2, §§ 855, 1356 Abs. 1, § 1610 Abs. 3, § 1612 Abs. 2, § 1615f Abs. 1, § 1932 Abs. 1, § 2057a Abs. 1; „Hausstand“ in § 564b Abs. 2, § 564c Abs. 2, §§ 565d, 569a, 569b, 1619, 1620, 1969 Abs. 1). Da gerade eine Reihe neuerer Vorschriften des Wohnungsrechts den Ausdruck „Haushalt“ enthalten, wurde diese, zudem etwas zeitgemäßer erscheinende Formulierung gewählt.

Geht es wie beim Eintritts- und Fortsetzungsrecht bei Tod des Mieters (§ 569a und b BGB) um den Bestand des Mietverhältnisses an sich, so sind neben dem durch Artikel 6 Abs. 1 GG gebotenen Schutz des Ehegatten und der Familie des Mieters nur die Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, schützenswert, denn nur sie stehen in einem vergleichbar engen Verhältnis zum Mieter. Da die Rechtsprechung das Eintrittsrecht bereits auf eheähnliche heterosexuelle Lebensgemeinschaften ausgedehnt hat, stellt die Ausweitung auf den „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ insoweit im Wesentlichen eine Fortentwicklung der Rechtsprechung dar, mit der vor allem die bisher bestehende Diskriminierung homosexueller Lebenspartner beseitigt wird.

Die Ausweitung des Mieterschutzes auf Angehörige seines Haushaltes ist hingegen dort vorgenommen worden, wo es um die Beurteilung situationsabhängiger und in der Regel vorübergehender Härten unabhängig davon geht, wie eng ihre persönliche Bindung an den Mieter ist. So erscheint es zum Beispiel einem Vorschlag der Expertenkommission Wohnungspolitik folgend sachgerecht, in die Prüfung der Zulässigkeit einer Wohnungsmodernisierung auch ein im Haushalt des Mieters lebendes Pflegekind oder das Kind des Lebenspartners einzubeziehen.

d) Kündigungsschutz

● Kündigungsfristen

Die ursprünglich zum Schutz des Mieters eingeführten Kündigungsfristen haben sich in der Praxis häufig in ihr Gegenteil verkehrt. Nach geltendem Mietrecht hat nicht nur der Vermieter, sondern auch der Mieter bei langdauernden Mietverhältnissen Kündigungsfristen von bis zu einem Jahr einzuhalten. Dies erweist sich in der heutigen modernen Gesellschaft, die zunehmend Mobilität und Flexibilität verlangt, für den Mieter als hinderlich. Wegen der langen Kündigungsfristen kann für ihn zum Beispiel der kurzfristig aus Alters- oder Krankheitsgründen erforderlich werdende Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim oder ein unvorhergesehener Arbeitsplatzwechsel derzeit große, keineswegs nur finanzielle Probleme aufwerfen.

Die Kündigungsfristen für den Mieter werden deshalb verkürzt. Bei einer Mietdauer von bis zu fünf Jahren bleibt es bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist. Danach beträgt die Frist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses immer sechs Monate. Die heute bestehende weitere Verlängerung auf neun oder zwölf Monate wird gestrichen. Damit wird dem Mieter ein kurzfristig erforderlich werdender Umzug deutlich erleichtert. Auf der anderen Seite bleibt dadurch auch für den Vermieter genügend Zeit, einen geeigneten Nachmieter zu suchen.

Die Fristen für die Vermieterkündigung werden aus Gründen des Mieterschutzes unverändert beibehalten, betragen also je nach Dauer des Mietverhältnisses drei Monate bis ein Jahr. Die sich daraus ergebende leichte Asymmetrie der Fristen für die Mieter- und Vermieterkündigung erklärt sich aus dem überwiegenden Interesse des Mieters, der gerade bei langdauernden Mietverhältnissen in seiner Umgebung sozial verwurzelt ist und deshalb ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung benötigt.

● Erleichterte Kündigung des nicht in der Wohnung lebenden Erben

Die Rechtsprechung verlangt heute für die Kündigung des Vermieters gegenüber dem bisher nicht in der Wohnung lebenden Erben des verstorbenen Mieters das Vorliegen eines berechtigten Interesses. Das ist nicht sachgerecht. Die Erben haben nicht ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung und bedürfen daher gar keines besonderen mietrechtlichen Schutzes. Die Vermieterkündigung gegenüber dem Erben soll deshalb künftig ohne ein berechtigtes Interesse möglich sein.

● Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen

Derzeit bestehen für die Eigenbedarfs- und die Verwertungskündigung (§ 564b Abs. 2 Nr. 2, 3 BGB) nach erfolgter Umwandlung einer vermieteten Wohnung in eine Eigentumswohnung je nach örtlicher Lage höchst unterschiedliche, teilweise unangemessen lange Kündigungssperrfristen. Diese Situation ist unbefriedigend. Es besteht erheblicher Vereinfachungsbedarf. Die Aufstellung von Kündigungssperrfristen für die Kündigung einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Mietwohnung ist zum Schutz des Mieters zwar grundsätzlich erforderlich. Überlange Fristen, die dem Wohnungseigentümer keinerlei Durchbrechungs-

möglichkeiten je nach konkreter Wohnungsmarktsituation lassen, berücksichtigen jedoch das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht zu wenig.

Nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen soll zukünftig für die Eigenbedarfs- und die Verwertungskündigung eine bundeseinheitliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren gelten. In Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnversorgung kann die Sperrfrist durch Rechtsverordnung der Länder im Einzelfall auf insgesamt bis zu zehn Jahre verlängert werden. Auch in diesen Fällen darf der Vermieter allerdings bereits nach drei Jahren kündigen, wenn er dem Mieter vergleichbaren Ersatzwohnraum nachweist und die Umzugskosten in angemessenem Umfang erstattet. Eine solche Regelung führt zu einer erheblichen Vereinfachung der Rechtslage und ermöglicht zugleich einen auch für den Vermieter akzeptablen individuellen Interessenausgleich.

e) Zeitmietvertrag

Dem bei zunehmender gesellschaftlicher Mobilität bestehenden Bedürfnis von Mietern und Vermietern nach einem einfach zu handhabenden Zeitmietvertrag wird durch eine wesentliche Vereinfachung der gesetzlichen Regelung Rechnung getragen. Der komplizierte Zeitmietvertrag mit Verlängerungsanspruch (§ 564c Abs. 1 BGB) entfällt. Künftig wird es nur noch einen „echten“ Zeitmietvertrag geben, der sich an den derzeitigen qualifizierten Zeitmietvertrag (§ 564c Abs. 2 BGB) anlehnt. Ein solcher Zeitmietvertrag kann abgeschlossen werden, wenn bei Vertragsschluss einer der gesetzlich (neu) festgelegten Befristungsgründe vorliegt und der Vermieter diesen Grund dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt hat. Die Befristungsgründe sind gegenüber der jetzigen Rechtslage behutsam erweitert worden.

Liegt der Befristungsgrund am Ende der vereinbarten Mietzeit immer noch vor, so endet das Mietverhältnis. Der Mieter kann keine Verlängerung des Mietverhältnisses aus Härtegründen verlangen (bisher § 556b BGB) und hat auch keinen Anspruch auf Räumungsschutz (§ 721 Abs. 7, § 794a Abs. 5 ZPO). Beim Abschluss solcher Zeitmietverträge hat der Vermieter somit eine hohe Gewähr dafür, den vermieteten Wohnraum nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit tatsächlich zurückzuerhalten.

Ein echter Zeitmietvertrag soll anders als bisher auch über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre abgeschlossen werden dürfen. Für den Mieter hat dies den Vorteil, dass er, je länger der Zeitmietvertrag befristet ist, desto längeren Bestandsschutz für sein Mietverhältnis hat. Ist bei Vertragsschluss absehbar, dass auf längere Sicht keine räumliche Veränderung erforderlich sein wird, wird eine lange Vertragslaufzeit ohne die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung durch den Vermieter gerade auch in seinem Interesse liegen. Damit kein Streit über den Eintritt des Befristungsgrundes und damit das Ende der Mietzeit entsteht, soll der Mieter einen entsprechenden Auskunftsanspruch erhalten.

IV. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich für die in Artikel 1 vorgesehenen Regelungen aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht), hinsichtlich der in den nachfolgenden Artikeln vorgesehenen

Regelungen insbesondere aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 (Strafrecht, gerichtliches Verfahren), Artikel 74 Abs. 1 Nr. 7 (öffentliche Fürsorge), Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 (Recht der Wirtschaft) und Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 (Bodenrecht, landwirtschaftliches Pachtwesen, Wohnungswesen) des Grundgesetzes (GG). Die vorgesehenen Regelungen sind gemäß Artikel 72 Abs. 2 GG zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet und zur Wahrung der Rechts- und Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse erforderlich.

Der Gesetzesentwurf enthält notwendigerweise alle wesentlichen mietrechtlichen Vorschriften im Gesamtzusammenhang und regelt insbesondere den Abschluss, den Inhalt und die Abwicklung von Mietverhältnissen. Diese Vorschriften sowie vor allem die Regelungen zum sozialen Mietrecht und zur Miethöhe bei der Wohnraummiete können nur gleichermaßen für das gesamte Bundesgebiet erfolgen. Andernfalls ergäben sich erhebliche interlokale Probleme hinsichtlich der Abwicklung von Mietverträgen, der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung des Wohnungsmarktes und damit der Wahrung einheitlicher Lebensverhältnisse.

V. Finanzielle Auswirkungen

Bund und Länder werden nicht mit Kosten belastet. Den Gemeinden steht es weiterhin frei, einen Mietspiegel zu erstellen. Wenn sie sich für die Erstellung eines Mietspiegels entscheiden, haben sie künftig die Wahl zwischen dem bisher bestehenden und dem neu eingeführten so genannten qualifizierten Mietspiegel. Letzterer ist aufgrund der Tatsache, dass er wegen der mit ihm verbundenen Rechtsfolgen wissenschaftlichen Ansprüchen genügen muss, mit höheren Kosten verbunden.

Das Gesetz verursacht keinen Vollzugsaufwand.

Das Gesetz kann zu einer gewissen Belastung der Vermieter durch die mietpreisdämpfende Wirkung der auf 20 % abgesenkten Kappungsgrenze führen. Dies betrifft aber nur relativ wenige Fälle und wird durch die Erweiterung der Umlagemöglichkeiten sowie die Berücksichtigung der laufenden Aufwendungen auch bei Altbauten im Rahmen von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz aufgewogen. Eine Quantifizierung ist nicht möglich.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des BGB)

Zu Nummern 1 und 2

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen, bedingt durch die geänderte Begrifflichkeit von „Miete“ und „Pacht“ anstelle von „Mietzins“ bzw. „Pachtzins“, vgl. die Begründung zu § 535 Entwurf.

Zu Nummer 3

Die Änderung der Überschrift des Dritten Titels in „Mietvertrag. Pachtvertrag“ ist wegen der Ersetzung des Begriffs „Mietzins“ durch „Miete“ erforderlich, vgl. die Begründung zu § 535 Entwurf. Es wird außerdem eine neue Überschrift

eingefügt, mit der die neue Gliederung des Mietrechts in „Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse“, „Mietverhältnisse über Wohnraum“ und „Mietverhältnisse über andere Sachen“ eingeleitet wird.

Zu § 535 Entwurf

Die neue Vorschrift verbindet die bisherigen Regelungen der §§ 535 und 536 sowie § 546 und fasst, lediglich sprachlich leicht verändert, Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages zur besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit zusammen. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

1. **Absatz 1 Satz 1** übernimmt § 535 Satz 1 mit einer sprachlichen Änderung, nämlich der Ersetzung des Begriffs „vermieteten Sache“ durch „Mietsache“. Aus Gründen der Einheitlichkeit wird auch im Folgenden überall dort, wo bisher von „vermieteter Sache“ oder „gemieteter Sache“ bzw. „Sache“ die Rede war, einheitlich der Begriff „Mietsache“ verwendet.
2. **Absatz 1 Satz 2** regelt die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung und Erhaltung der Mietsache und entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Änderung § 536 BGB.

Der Gesetzentwurf sieht an dieser Stelle davon ab, eine gesetzliche Regelung zu den so genannten Schönheitsreparaturen, das heißt den durch Abnutzung notwendig gewordenen Maler- und Tapezierarbeiten zu treffen. Damit wird an dem gesetzlichen Leitbild festgehalten, dass der Vermieter, der grundsätzlich die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit auch in diesem Zustand zu erhalten hat, auch zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Gleichzeitig bleibt es bei der heute vielfach genutzten Möglichkeit, die Durchführung der Schönheitsreparaturen (in gewissen Grenzen) auf den Mieter zu übertragen. Dies bedeutet, dass es letztlich die Mietvertragsparteien selbst in der Hand behalten, im Rahmen der konkreten Vertragsverhandlung und -ausgestaltung zu regeln, wer von ihnen die Schönheitsreparaturen zu tragen hat und diesen Faktor gegebenenfalls bei der Höhe der Miete zu berücksichtigen. Dies ist sinnvoll und interessengerecht.

Die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter kann durch eine individuell ausgehandelte vertragliche Vereinbarung (Individualklausel) oder als Vereinbarung im Rahmen einer Allgemeinen Vertragsbestimmung (Formularklausel) erfolgen. Aus einer Vielzahl höchstrichterlicher Entscheidungen insbesondere zu Formularklauseln haben sich mittlerweile einige vernünftige und praxisgerechte Grundsätze für die Zulässigkeit der Übertragung von Schönheitsreparaturen entwickelt, die sich am gesetzlichen Leitbild des § 536 BGB bzw. des § 535 Abs. 1 Satz 2 Entwurf orientieren. Die Frage, ob eine vertragliche Vereinbarung zulässig ist oder nicht, kann letztlich nie schematisch beantwortet werden, sondern hängt immer entscheidend von der gesamten Vertragsgestaltung und der Interessenlage der Parteien im Einzelfall ab. Vor diesem Hintergrund wird eine starre gesetzliche Regelung der Vielzahl der in der Praxis vorkommenden und möglichen Fallgestaltungen nicht gerecht. Die Vorschrift des § 535 Abs. 1 Satz 2 Ent-

wurf gibt deshalb ein gesetzliches Leitbild vor, das Maßstab ist für die Beurteilung der Zulässigkeit insbesondere von Formularklauseln nach § 9 AGBG, sie bietet aber gleichzeitig den nötigen Spielraum für eine einzelfallbezogene, wirklich interessengerechte Lösung.

3. **Absatz 1 Satz 3** enthält nun die (abdingbare) Pflicht des Vermieters zur Lastentragung, wie sie vorher in § 546 BGB geregelt war.
4. **Absatz 2** übernimmt inhaltlich unverändert § 535 Satz 2 BGB. Allerdings wurde hier wie auch an anderen Stellen durchgängig der Begriff „Mietzins“ durch „Miete“ ersetzt.

Dies entspricht dem allgemeinen Sprachgebrauch. Auch in der Gesetzessprache wird teilweise der Ausdruck „Miete“ verwendet (z. B. im Zweiten Wohnungsbaugesetz, § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG; vereinzelt auch im BGB, z. B. § 564b Abs. 2 Nr. 3). Zusammengesetzte Wörter bestehen in der Regel aus dem Wortstamm „-miete“ statt „-mietzins“, z. B. Vergleichsmiete, Mieterhöhung, Mietspiegel, Staffelmiete, Mietanpassungsvereinbarung, Grundmiete, Nettomiete usw.

Die Ersetzung des Begriffs „Mietzins“ durch „Miete“ bringt im Folgenden überall dort, wo bislang mit dem Begriff „Miete“ das Mietverhältnis bzw. der Mietvertrag gemeint war, entsprechenden sprachlichen Anpassungsbedarf mit sich.

Zu § 536 Entwurf

1. **Absatz 1** entspricht inhaltlich im Wesentlichen § 537 Abs. 1 BGB, ist aber zum einen sprachlich modernisiert. Außerdem ist die Regelung für die völlige Aufhebung der Tauglichkeit textlich stärker von der Regelung für die Tauglichkeitsminderung abgesetzt worden, um die unterschiedlichen Rechtsfolgen zu verdeutlichen. Schließlich ist der Verweis auf die kaufrechtlichen Vorschriften zur Berechnung der Minderung entfallen. Dieses Verfahren hat sich als nicht praktikabel erwiesen. Die Praxis gibt stattdessen den Minderungsbetrag ohne Zugrundelegung der komplizierten Berechnungsformel regelmäßig in geschätzten Prozentsätzen an. Dem trägt die offenere Formulierung in Absatz 1 Satz 2 Rechnung.
2. **Absatz 2** enthält die bisherige Regelung des § 537 Abs. 2 Satz 1 BGB über die zugesicherte Eigenschaft. Ob die zugesicherte Eigenschaft neben dem Fehler im Mietrecht, wo der subjektive Fehlerbegriff gilt, tatsächlich große eigenständige Bedeutung hat, kann bezweifelt werden. Überlegungen, die Vorschrift zu streichen, werden jedoch sinnvollerweise erst im Gesamtzusammenhang mit einer Neuregelung des Gewährleistungsrechts im Rahmen der Schuldrechtsreform anzustellen sein, der an dieser Stelle nicht vorgegriffen werden soll.

§ 537 Abs. 2 Satz 2 BGB ist entfallen. Eine inhaltliche Änderung soll damit nicht verbunden sein. Die Vorschrift hatte lediglich klarstellenden Charakter, indem sie die Zusage einer Grundstücksgröße als Beispiel für die Eigenschaftszusage anführte. In der Praxis ergaben sich daraus häufig Missverständnisse, denn nicht in jeder Größenangabe liegt automatisch eine Zusage.

3. Als **Absatz 3** wird die Haftung für Rechtsmängel, die bisher in § 541 BGB geregelt war und auf die Rechtsfolgen bei Sachmängeln verwies, angefügt. Damit sind die wichtigsten Rechtsfolgen bei Sach- und Rechtsmängeln in einer Vorschrift übersichtlicher zusammengefasst.
4. **Absatz 4** enthält wie § 537 Abs. 3 BGB den Hinweis auf die Unabdingbarkeit der Vorschrift für die Wohnraummietsache.

Zu § 536a Entwurf

Der neue § 536a Entwurf fasst den Schadensersatz- und die unterschiedlichen Aufwendungsersatzansprüche des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache zusammen.

1. **Absatz 1** enthält den bisher in § 538 Abs. 1 BGB geregelten Schadensersatzanspruch. Die Vorschrift ist bis auf geringfügige sprachliche Änderungen inhaltlich unverändert übernommen worden.
2. **Absatz 2** nimmt den Aufwendungsersatzanspruch nach § 538 Abs. 2 BGB und den bisher in § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB geregelten Verwendungsersatzanspruch auf. Das Verhältnis der beiden Tatbestände im geltenden Recht war wegen der unterschiedlichen Terminologie problematisch und hat zu vielfältigen Abgrenzungsschwierigkeiten geführt, die durch die neue Regelung beseitigt werden.

a) **Absatz 2 Nr. 1** entspricht § 538 Abs. 2 BGB.

b) **Absatz 2 Nr. 2** enthält die bisherige Regelung des § 547 Abs. 1 Satz 1 BGB, allerdings terminologisch angepasst. Der bisher verwendete Begriff der „notwendigen Verwendungen“ wird durch Klartext ersetzt. Damit wird das Verhältnis zur Regelung in Absatz 2 Nr. 1 deutlicher als bisher. Nach Absatz 2 Nr. 1 besteht ein Aufwendungsersatzanspruch bei notwendiger umgehender Beseitigung eines Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache. Der Unterschied zu Absatz 2 Nr. 1 liegt darin, dass es um bestimmte Notmaßnahmen des Mieters geht, die keinen Aufschub dulden und auch ohne vorherige Mahnung einen Aufwendungsersatzanspruch auslösen sollen.

Zu § 536b Entwurf

Die Vorschrift geht auf die Regelung des § 539 BGB zurück. Eingearbeitet ist auch der für die Rechtsmängelhaftung bislang in § 541 BGB enthaltene Verweis auf § 539 Satz 1 BGB. Damit ist der Gewährleistungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel nunmehr einheitlich geregelt.

1. Ein Gewährleistungsausschluss besteht sowohl für den Sach- als auch den Rechtsmangel bei Kenntnis des Mieters vom Mangel (**Satz 1**) oder grob fahrlässiger Unkenntnis, sofern der Vermieter den Mangel nicht arglistig verschwiegen hat (**Satz 2**). Dies entspricht für den Sachmangel schon der derzeitigen Rechtslage (§§ 539, 460 BGB); für Rechtsmängel führte bislang hingegen nur die positive Kenntnis des Mieters zum Gewährleistungsausschluss (§§ 541, 539 Satz 1 BGB). Diese sachlich nicht gerechtfertigte Unterscheidung entfällt nunmehr. Damit werden Sach- und Rechtsmängel zukünftig gleichbehandelt.

2. **Satz 3** ersetzt die bisherige Verweisung auf § 464 BGB durch Klartext, wobei anders als bisher ausdrücklich auch der Rechtsmangel erfasst ist. Nunmehr muss sich also auch der Mieter bei Rechtsmängeln, die er bei der Annahme der Mietsache kennt, seine Rechte ausdrücklich vorbehalten, um diese später geltend machen zu können. Dies bedeutet aber im Ergebnis keine Änderung der Rechtslage, denn die vorbehaltlose Annahme der rechtsmängelbehafteten Mietsache kann als Verzicht auf eventuelle Ansprüche angesehen werden, was auf dasselbe Ergebnis hinausläuft. In jedem Fall ist aus Vereinfachungsgründen eine einheitliche Regelung geboten.

3. Es wurde davon abgesehen, im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 536b Entwurf eine Regelung für den Fall zu treffen, dass der Mieter einen Mangel erst nach Vertragsschluss erkennt und trotz Kenntnis des Mangels die Miete über einen längeren Zeitraum hinweg vorbehaltlos in voller Höhe weiter zahlt. Die Rechtsprechung hat in diesem Fall bislang für das geltende Recht § 539 BGB analog angewendet (vgl. BGH NJW-RR 1992, 267; NJW 1997, 2674). Schon nach geltendem Recht erschien indes kaum Raum für eine Analogie (vgl. hierzu auch Wichert, ZMR 2000, 65ff.). Der Gesetzgeber hat nämlich den Fall nachträglich erkennbarer Mängel sehr wohl geregelt, indem er dem Mieter durch § 545 BGB (§ 536c Entwurf) insofern eine unverzügliche Anzeigepflicht auferlegt und bei Unterlassen der Anzeige angeordnet hat, dass der Mieter seine Gewährleistungsrechte grundsätzlich so lange nicht geltend machen kann, bis die Mängelanzeige erfolgt ist.

Diese Rechtsfolge wird weiterhin als sinnvoll und auch ausreichend erachtet. Dabei ist zu sehen, dass das geltende Recht neben der speziellen mietrechtlichen Regelung des § 545 BGB (§ 536c Entwurf) mit der allgemeinen Vorschrift des § 814 BGB (Leistung in Kenntnis der Nichtschuld) zusätzliche Handhabe bietet, um das Problem rechtlich befriedigend zu lösen. Außerdem steht über das Rechtsinstitut des § 242 unter dem Gesichtspunkt der Verwirkung noch ein weiteres Instrument zur Verfügung, um insbesondere in Fällen wie dem vom BGH (in NJW-RR 1992, 267) entschiedenen Fall, in dem über einen sehr langen Zeitraum hinweg die volle Miete gezahlt worden war, zu einem sachgerechten und der Billigkeit entsprechenden Ergebnis zu gelangen (vgl. auch Staudinger/Emmerich, 13. Bearb., § 537 Rn. 100). Schließlich erscheint es wenig interessengerecht, den vorsichtigen Mieter, der mit der Geltendmachung seiner Rechte abwartet, um das Mietverhältnis nicht unnötig zu belasten, über die Regelung in § 545 BGB (§ 536c Entwurf) hinaus auch noch für die Zukunft mit einem Gewährleistungsausschluss „zu bestrafen“.

Somit gilt für Mängel Folgendes: Hatte der Mieter bereits bei Vertragsschluss oder Annahme Kenntnis vom Mangel bzw. war er bei Vertragsschluss insofern zumindest grob fahrlässig, so greift § 536b Entwurf ein. Erkennt der Mieter den Mangel dagegen erst später oder entsteht ein nachträglicher Mangel, so ist grundsätzlich § 536c Entwurf anzuwenden (gegebenenfalls korrigiert durch §§ 814, 242 BGB). Im Gesetz ist dies dadurch zum Ausdruck gebracht, dass die beiden Vorschriften an-

ders als bisher unmittelbar nacheinander angeordnet worden sind und ihr Anwendungsbereich auch durch die Überschriften deutlicher gekennzeichnet ist.

Zu § 536c Entwurf

1. § 536c Entwurf entspricht § 545 BGB. **Absatz 1** ist gegenüber § 545 Abs. 1 BGB lediglich geringfügig sprachlich modernisiert worden. Die Ersetzung des Begriffs „Vorkehrung“ durch „Maßnahme“ bedeutet keine inhaltliche Änderung.
2. Der bisherige § 545 Abs. 2 BGB wird in **Absatz 2** zur besseren Lesbarkeit in zwei Sätze aufgeteilt. In **Satz 1** ist durch Einfügung der Worte „dem Vermieter“ klargestellt, dass nur der Vermieter aus der Unterlassung der Anzeige einen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter geltend machen kann, nicht aber zum Beispiel andere Mitmieter als Dritte. **Satz 2** enthält wie bisher die Aufzählung der ausgeschlossenen Gewährleistungsrechte bei unterlassener Anzeige, die aus Gründen der Übersichtlichkeit aber in Nummern angeordnet sind.
3. Es wird darauf verzichtet, in **Absatz 2** für die Rechtsfolgen der Verletzung der Anzeigepflicht durch den Mieter ausdrücklich ein Verschuldenserfordernis einzuführen. Ein solcher Hinweis ist entbehrlich, da nach allgemeiner Meinung die Rechtsfolgen der Verletzung der Anzeigepflicht ohnedies ein Verschulden des Mieters voraussetzen (vgl. Palandt/Putzo, 58. Aufl., § 545 Rn. 10; Staudinger/Emmerich, 13. Bearb., § 545 Rn. 27), was sich bereits darin ausdrückt, dass nach Absatz 1 die Anzeige „unverzüglich“, also ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB) erfolgen muss. Zudem könnte die ausdrückliche Erwähnung des Verschuldenserfordernisses zu missverständlichen Umkehrschlüssen für die Auslegung anderer, vergleichbarer Vorschriften führen.

Zu § 536d Entwurf

1. Die Vorschrift übernimmt § 540 BGB, allerdings zunächst mit einigen sprachlichen Änderungen, die dem besseren Verständnis dienen und sich wegen des vergleichbaren Regelungsinhalts an der Formulierung des § 11 Nr. 10 a) AGBG orientieren.
2. Anders als § 540 BGB wird auch in Übereinstimmung mit dem Abschlussbericht der Schuldrechtskommission (vgl. Abschlussbericht der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts, herausgegeben vom Bundesminister der Justiz, Bundesanzeiger Verlag 1992, S. 232 Nr. 13; § 445 BGB-KE, S. 269 f. Nr. 14; § 644 BGB-KE) nicht mehr die Nichtigkeit der Ausschlussvereinbarung angeordnet, sondern als Rechtsfolge bestimmt, dass sich der Vermieter nicht auf die Vereinbarung berufen kann. Damit kommt zum Ausdruck, dass die Unwirksamkeit der Ausschlussvereinbarung im Interesse des Mieters keinesfalls zur Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrags führt, § 139 BGB also nicht anzuwenden ist. Schwierige Auslegungsfragen zu den Auswirkungen der unwirksamen Ausschlussvereinbarung auf den übrigen Vertrag werden dadurch vermieden.

3. Wie bisher (§§ 541, 540 BGB) gilt die Vorschrift für Sach- und Rechtsmängel: Dies wird ohne weiteres durch die Anordnung der Vorschrift im Verhältnis zu § 536 Entwurf deutlich.

4. Die Regelung ist ihrer Natur nach zwingend. Einer besonderen Anordnung bedarf es nicht.

Zu § 537 Entwurf

Die Vorschrift entspricht § 552 BGB, der allerdings zur besseren Lesbarkeit in zwei Absätze aufgeteilt und sprachlich geringfügig geändert wird.

Zu § 538 Entwurf

Die Vorschrift übernimmt textlich unverändert den bisherigen § 548 BGB. Die Überschrift greift den praktisch häufigsten Anwendungsfall, nämlich Verschleißschäden, auf. Darüber hinaus erfasst die Vorschrift jedoch wie bisher alle Arten von Veränderungen, auch über die vertragsmäßige Nutzung hinausgehende Verschlechterungen sowie Verbesserungen der Mietsache.

Zu § 539 Entwurf

Die Vorschrift regelt den sonstigen Aufwendungsersatzanspruch des Mieters in den von § 536a Abs. 2 Entwurf abgesehenen Fällen sowie das Wegnahmerecht.

1. Der neue **Absatz 1** übernimmt den bisherigen § 547 Abs. 2 BGB über den Ersatz sonstiger Verwendungen. Im Interesse einer einheitlichen Terminologie innerhalb des Mietrechts wird dabei der Begriff „Verwendungen“ durch „Aufwendungen“ ersetzt.

Die Verweisung auf die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA) bleibt erhalten. Wegen der zahlreichen unterschiedlichen Fallgestaltungen im Rahmen der GoA ist im Interesse der Vermeidung überlanger Vorschriften abweichend von dem Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe davon abgesehen worden, diesen Verweis durch Klartext zu ersetzen. Dies bedeutet inhaltlich, dass der Mieter wie bisher Aufwendungsersatz nur dann verlangen kann, wenn alle Voraussetzungen nach den Vorschriften über die GoA vorliegen, er insbesondere mit Fremdgeschäftsführungswillen gehandelt haben muss. Das Merkmal des Fremdgeschäftsführungswillens ist entgegen der Annahme der Bund-Länder-Arbeitsgruppe nicht entbehrlich, denn es kann gerade nicht davon ausgegangen werden, dass dieser regelmäßig vorliegt. Mieter nehmen heutzutage häufig Einbauten vor, die in erster Linie im eigenen Interesse liegen (z. B. bei der Ausstattung von Küchen und Badezimmern, beim Einbau von Jalousien).

2. Der bisherige § 547a Abs. 1 BGB über das Wegnahmerecht des Mieters wird inhaltlich unverändert als neuer **Absatz 2** angefügt.
3. Die Regelung des § 547 Abs. 1 Satz 2 BGB über die Fütterungskosten eines Tieres ist weggefallen. Die Frage der Fütterungskosten eines Tieres spielt in der Praxis keine Rolle. Auch im Übrigen bedarf es keiner allgemeinen gesetzlichen Regelung über die Kosten des Gebrauchs der Mietsache. Dies können die Mietvertragsparteien vertraglich regeln.

Zu § 540 Entwurf

1. Die Vorschrift übernimmt § 549 Abs. 1 und 3 BGB. § 549 Abs. 2 BGB, der nur für Wohnraummietverhältnisse gilt, wird entsprechend der neuen gesetzlichen Systematik als Sondervorschrift für die Wohnraummiete in den 2. Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“ eingestellt (§ 553 Entwurf).
2. Wie bisher in § 549 Abs. 1 Satz 2 BGB ist in **Absatz 1 Satz 2** inhaltlich unverändert das Recht des Mieters zur außerordentlichen befristeten Kündigung festgelegt. Die Umformulierung („außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“) entspricht der neuen einheitlichen Terminologie, vgl. die Begründung zu § 542 Entwurf. Die Kündigungsfrist bestimmt sich bei der Wohnraummiete für unbefristete Mietverhältnisse nach § 573d Abs. 2 Entwurf und für befristete Mietverhältnisse nach § 575a Abs. 3 Entwurf. Bei Mietverhältnissen über andere Sachen gilt § 580a Abs. 4 Entwurf.

Zu § 541 Entwurf

§ 541 Entwurf entspricht mit einigen geringfügigen sprachlichen Änderungen § 550 BGB.

Von einer Streichung wurde abgesehen. Die Vorschrift dient zwar im Wesentlichen nur der Klarstellung. Darüber hinaus wird aber auch eindeutig bestimmt, dass der Unterlassungsanspruch eine vorherige Abmahnung des Vermieters voraussetzt. Insofern hat die Vorschrift eine eigenständige Bedeutung.

Zu § 542 Entwurf

§ 542 Entwurf enthält wie § 564 BGB, dem er nachgebildet ist, allgemeine Grundsätze über das Ende von Mietverhältnissen, je nachdem, ob es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (**Absatz 1**) oder auf bestimmte Zeit (Zeitmietvertrag, **Absatz 2**) handelt. Gegenüber § 564 BGB wird die Absatzfolge umgekehrt. Damit werden anders als bisher Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit, die in der Praxis die Regel darstellen, an den Anfang gestellt.

1. Inhaltlich bleibt es dabei, dass Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit, abgesehen von anderen nicht genannten Gründen der Vertragsbeendigung, die sich in erster Linie aus allgemeinen Vertragsgrundsätzen ergeben (zum Beispiel der Abschluss eines Aufhebungsvertrages), durch Kündigung einer der beiden Vertragsparteien enden (**Absatz 1**). Beide unterschiedlichen Kündigungsarten, ordentliche und außerordentliche Kündigung (zur Unterscheidung siehe unten 2.), sind hiervon erfasst.

Der Verweis auf die Vorschrift des § 565 BGB ist entfallen und durch den allgemeinen Hinweis auf die gesetzlichen Vorschriften ersetzt. Dies beugt dem Missverständnis vor, dass nicht in jedem Fall allein nur die bestehenden Kündigungsfristen zu beachten sind, sondern je nach Art des Mietverhältnisses gegebenenfalls weitere Voraussetzungen vorliegen müssen, zum Beispiel bei Wohnraummietverhältnissen im Falle der Vermieterkündigung regelmäßig auch ein berechtigtes Interesse des Vermieters.

2. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit enden regelmäßig ohne Kündigung mit Zeitablauf, sofern sie nicht vorher

zulässig außerordentlich gekündigt oder vertraglich verlängert werden (**Absatz 2**). Dass auch Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit außerordentlich (befristet oder fristlos) gekündigt werden können, entspricht dem bisherigen Recht, wird jedoch zum besseren Verständnis ausdrücklich klargestellt. Gleiches gilt für die Möglichkeit der vertraglichen Verlängerung eines Zeitmietverhältnisses, die vor dem Hintergrund der Vertragsautonomie eine rechtliche „Selbstverständlichkeit“ ist.

Die Verwendung des Begriffs der „außerordentlichen Kündigung“ hier wie an anderen Stellen im Gesetz ist neu, geht jedoch auf die in der Sache allgemein übliche systematische Unterscheidung zwischen außerordentlicher (befristeter oder fristloser) und ordentlicher Kündigung zurück. Zum besseren Verständnis und zur Klarstellung werden die einzelnen Kündigungsrechte der betreffenden Kündigungsart zugeordnet und begrifflich durchgängig entsprechend bezeichnet.

Gemeint ist damit Folgendes:

Die ordentliche Kündigung ist das rechtliche Mittel zur „normalen“ Vertragsbeendigung unter Einhaltung der allgemeinen (ordentlichen) Kündigungsfristen. Die außerordentliche Kündigung ist hingegen nur in den gesetzlich bestimmten Fällen für bestimmte Sachverhalte, meist vor dem Hintergrund geänderter tatsächlicher Verhältnisse zugelassen, je nachdem entweder fristgebunden als außerordentliche befristete oder ohne Einhaltung einer Frist als außerordentliche fristlose Kündigung. Die im Falle der außerordentlichen befristeten Kündigung geltenden besonderen Kündigungsfristen sind entweder in der den außerordentlichen Kündigungsgrund regelnden Vorschrift selbst enthalten („Sonderkündigungsrecht“, vgl. zum Beispiel § 561 Entwurf) oder sie sind in einem eigenen Tatbestand geregelt („außerordentliche Kündigung mit der gesetzlichen Frist“, §§ 573d, 575a, 580a Abs. 4 Entwurf), auf den in der den außerordentlichen Kündigungsgrund enthaltenden Vorschrift verwiesen wird (zum Beispiel §§ 540 Abs. 1 Satz 2, 544, 563 Abs. 4, 563a Abs. 2, 564 Satz 2, 580 Entwurf). Die außerordentliche fristlose Kündigung ist in den §§ 543, 569 Entwurf geregelt.

Zu § 543 Entwurf

In § 543 Entwurf wird das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund in einer zentralen Vorschrift zusammengefasst. Hieran fehlte es bislang. Die neue Vorschrift, die auf einen Vorschlag der Schuldrechtskommission zurückgeht (vgl. Abschlussbericht der Schuldrechtskommission, S. 152 ff. § 307 BGB-KE), normiert nunmehr ausdrücklich ein allgemeines und unabdingbares Recht beider Vertragsparteien zur fristlosen Kündigung und ersetzt damit das bislang aus allgemeinen Rechtssätzen hergeleitete fristlose Kündigungsrecht aus wichtigem Grund sowie die über mehrere Einzelschriften verstreuten speziellen Kündigungsgründe. Die neue Regelung entspricht damit im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage.

1. **Absatz 1** regelt das Kündigungsrecht im Grundsatz. Satz 1 enthält dabei das Kündigungsrecht an sich, während Satz 2 die Voraussetzungen festlegt. Die Fassung des Absatzes 1 orientiert sich im Interesse der Rechtsein-

heitlichkeit am Wortlaut der Regelung in § 626 BGB zum fristlosen Kündigungsrecht aus wichtigem Grund beim Dienstvertrag. Die Neuregelung hat insbesondere Bedeutung, wenn Störungen des Mietverhältnisses nicht schuldhaft erfolgen. Hier ist jetzt eine klare gesetzliche Grundlage für eine fristlose Kündigung vorhanden.

2. **Absatz 2** zählt die wichtigsten Gründe für eine fristlose Kündigung auf:

- a) **Nummer 1** enthält den bisherigen § 542 BGB, die Kündigung durch den Mieter wegen Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs.
- b) **Nummer 2** übernimmt sprachlich gekürzt die Regelung des § 553 BGB über die Kündigung bei vertragswidrigem Gebrauch.
- c) **Nummer 3** übernimmt die allgemeine Kündigungsregelung des § 554 Abs. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs. Die Sonderregelung für die Wohnraummiete (bisher § 554 Abs. 2 BGB) wird entsprechend der neuen Systematik in den 2. Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“ als § 569 Abs. 3 Entwurf aufgenommen.

3. **Absatz 3** legt in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtsprechung ausdrücklich fest, dass als weitere Voraussetzung für die fristlose Kündigung grundsätzlich eine Abmahnung oder Fristsetzung zur Abhilfe erforderlich ist. Lediglich bei Vorliegen besonderer Umstände (Nummern 1 bis 3) wird auf dieses Erfordernis verzichtet.

4. **Absatz 4 Satz 1** enthält den Regelungsinhalt des § 543 Satz 1 BGB, dessen Satz 2 für die Wohnraummiete in etwas abgewandelter Fassung in § 569 Abs. 4 Satz 1 übernommen wird. Die Beweislastregel in **Absatz 4 Satz 2** entspricht § 542 Abs. 3 BGB.

5. Es wird davon abgesehen, festzulegen, dass die Kündigung innerhalb einer angemessenen Zeit seit der Kenntnis vom Kündigungsgrund zu erfolgen hat. Ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund kann schon jetzt nach ständiger Rechtsprechung verwirkt werden (vgl. Staudinger/Emmerich, 13. Bearb., § 554a Rn. 11). Eine einheitliche feste Ausschlussfrist in Anlehnung an § 626 Abs. 2 BGB sowie §§ 6, 24 und 70 VVG erscheint wegen der Vielgestaltigkeit der Mietverhältnisse (Wohnraum, Geschäftsraum, Grundstücke, bewegliche Sachen) nicht möglich (vgl. Abschlussbericht der Schuldrechtskommission, S. 156). Eine offenere Bestimmung wäre durch die Rechtsprechung in jedem Falle auslegungsbedürftig. Die mögliche Regelung könnte damit nur wenig zur Vereinfachung des Mietrechts beitragen.

Zu § 544 Entwurf

Die Vorschrift lehnt sich an § 567 BGB an und bestimmt ein außerordentliches befristetes Kündigungsrecht bei Mietverträgen, die für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen sind, sprachlich angepasst an die neue einheitliche Terminologie für die verschiedenen Kündigungsarten („außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“, vgl. die Begründung zu § 542 Entwurf). Durch eine weitere sprachliche Umformulierung wird nunmehr ausdrücklich klargestellt, dass die Kündigung erst nach Ablauf von dreißig Jahren,

gerechnet ab dem Zeitpunkt der (vertraglich vereinbarten) Überlassung der Mietsache möglich ist.

Zu § 545 Entwurf

1. Die Vorschrift übernimmt § 568 BGB. Geregelt wird damit die Frage, was geschieht, wenn der Mieter trotz Beendigung des Mietverhältnisses den Gebrauch der Mietsache fortsetzt. Die Regelung dieser Frage ist von großer praktischer Bedeutung und dient der Rechtssicherheit. Sie soll deshalb beibehalten werden. Ohne die angeordnete Verlängerung des Mietverhältnisses würde dies, von den Vertragsparteien häufig unbemerkt, zu einem vertragslosen Zustand führen, dessen (rechtlich im Einzelnen umstrittene) Abwicklung nach Bereicherungsrecht oder den Grundsätzen über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987 ff. BGB) nicht sachgerecht wäre und in den meisten Fällen auch dem mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien nicht entspricht.

2. In sprachlicher Hinsicht wurde die Vorschrift überarbeitet. Die bislang als Fiktion formulierte Rechtsfolge wirkt sprachlich schwerfällig. Die schlichte Anordnung der Verlängerung bringt mit geringerem sprachlichen Aufwand die gleiche Rechtsfolge zum Ausdruck. In **Satz 2** kommt der unterschiedliche Fristbeginn für Mieter und Vermieter durch die Aufteilung in zwei Nummern gegenüber der bisherigen Fassung deutlicher zum Ausdruck.

Zu § 546 Entwurf

Die Vorschrift übernimmt § 556 Abs. 1 und 3 BGB inhaltlich unverändert. Die Sonderregelung des § 556 Abs. 2 BGB ist entsprechend der neuen Systematik für Wohnraummietverhältnisse als § 570 Entwurf und für sonstige Räume und Grundstücke in den § 578 Entwurf eingestellt worden.

Zu § 546a Entwurf

Die Vorschrift enthält den bisherigen Absatz 1 des § 557 BGB, der zur Übersichtlichkeit in zwei Absätze aufgeteilt worden ist. Damit werden die unterschiedlichen Rechtsfolgen besser deutlich.

1. **Absatz 1** regelt den Anspruch des Vermieters auf Mindestentschädigung in Höhe der vereinbarten oder der ortsüblichen Miete bei verspäteter Rückgabe der Mietsache. Damit wird die Regelung des § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB aufgegriffen, jedoch sprachlich umformuliert.

Ausgehend von der Formulierung des § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB („...Anstelle des vereinbarten Mietzinses ...“) nahm bisher die überwiegende Meinung in der Literatur erst nach entsprechender Erklärung die im Einzelfall höhere ortsübliche Vergleichsmiete verlangen konnte. Demgegenüber hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 14. Juli 1999 (NJW 1999, 2808 f.) zu § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB jedoch abweichend entschieden, dass die Entschädigung von vorneherein mindestens in Höhe des vereinbarten Mietzinses oder, wenn der ortsübliche Mietzins höher ist, in Höhe des ortsüblichen Mietzinses besteht. Die Geltendmachung der im Einzelfall höheren ortsüblichen Vergleichsmiete bedarf danach keiner besonderen rechtsgestaltenden Willenserklärung des Vermieters. Der Vermieter soll daher grundsätzlich auch

ohne vorherige Ankündigung rückwirkend eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete für die Zeit seit Wirksamwerden der Kündigung verlangen können.

Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofes erscheint sachgerecht. Denn der Mieter ist mit Wirksamwerden der Kündigung verpflichtet, die Mietsache zurückzugeben. Setzt er dessen ungeachtet den Gebrauch fort, so kann er, da das Mietverhältnis beendet ist, nicht darauf vertrauen, dass er dem Vermieter dafür wie bisher nur die vereinbarte Miete zu entrichten hat. Im Wohnraummietrecht kann zwischen Wirksamwerden der Kündigung und endgültiger Räumung der Wohnung durch den Mieter unter Umständen ein längerer Zeitraum liegen, über den hinweg die Wohnung dem Vermieter vorenthalten wird und er deshalb gehindert ist, durch eine Neuvermietung eine (höhere) ortsübliche Vergleichsmiete zu erzielen. Unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Risikoverteilung ist es nicht einzusehen, dass der Vermieter sich mit der vereinbarten (geringeren) Miete begnügen muss, wenn sich später im Rahmen eines Rechtsstreits herausstellt, dass seine Kündigung berechtigt war. Dieses Risiko liegt vielmehr in der Sphäre des Mieters, der trotz Kündigung in der Wohnung verbleibt.

Der Anspruch nach Absatz 1 besteht daher im Sinne der Entscheidung des BGH in dem geschilderten Umfang. Durch die Umformulierung kommt dies anders als bisher in § 557 Abs. 1 Satz 1 BGB klar zum Ausdruck.

Im Interesse der Vereinfachung gilt die Regelung in Absatz 1 nunmehr uneingeschränkt für alle Arten von Mietverhältnissen. Anders als bisher ist damit der Anspruch auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr nur auf Mietverhältnisse über Räume beschränkt. Da die ortsübliche Vergleichsmiete jedoch vornehmlich bei der Wohn- und Geschäftsraummiete eine Rolle spielt, dürften die praktischen Auswirkungen dieser Änderung eher gering sein.

2. **Absatz 2** entspricht § 557 Abs. 1 Satz 2 BGB und stellt klar, dass die Geltendmachung eines weiteren Schadens nicht ausgeschlossen ist.
3. Die bisher in § 557 Abs. 2 bis 4 BGB enthaltenen Sonderregelungen für Wohnraum findet sich entsprechend der neuen Systematik im zweiten Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“ in § 571 Entwurf.

Zu § 547 Entwurf

Der bisherige § 557a BGB wird im Wesentlichen unverändert übernommen.

1. Die bisherige Verweisung auf § 347 BGB wird in **Absatz 1 Satz 1** durch eine Klartextregelung ersetzt. Die Verweisung in **Satz 2** auf die §§ 812 ff. wurde dagegen beibehalten, denn die klartextliche Ersetzung wäre dort nur mit unverhältnismäßigem Textaufwand möglich gewesen.
2. **Absatz 2** enthält die Unabdingbarkeit für Wohnraummietverhältnisse entsprechend § 557a Abs. 2 BGB.

Zu § 548 Entwurf

1. Die neue Vorschrift nimmt § 558 BGB auf. Sie ist zur besseren Übersichtlichkeit anders gegliedert. Nach der

neuen Gliederung ist in Absatz 1 nunmehr die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters und in Absatz 2 die Verjährung von Ansprüchen des Mieters geregelt.

Absatz 1 erfasst sowohl Ansprüche des Vermieters auf Vornahme fälliger Schönheitsreparaturen als auch wegen ihrer Nichterfüllung begründete Schadensersatzansprüche nach § 326 BGB. Auch die Verjährung des Schadensersatzanspruches beginnt bereits mit Rückgabe der Mietsache und nicht erst, wenn sich der Erfüllungsanspruch in einen Schadensersatzanspruch, in der Regel nach Ablauf der nach § 326 BGB zu setzenden Nachfrist, umgewandelt hat. Dies entspricht dem Zweck der Verjährungsregelung, zeitnah zur Rückgabe der Mietsache eine möglichst schnelle Klarstellung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen. Die Vorschrift ist insofern *lex specialis* zu § 198 BGB.

2. In **Absatz 2** ist der Begriff „Verwendungen“ bedingt durch die geänderte Fassung der § 536a Abs. 2 und § 539 Entwurf durch den Begriff „Aufwendungen“ ersetzt worden.
3. Nach **Absatz 3 Satz 1** unterbricht zukünftig anders als bisher der Antrag des Vermieters oder Mieters auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens wie der des Käufers nach § 477 Abs. 2 Satz 1 BGB ausdrücklich die Verjährung. Mit Rücksicht auf die kurzen Verjährungsfristen für Vermieter und Mieter ist es sinnvoll, die verjährungsunterbrechende Wirkung anders als im Kaufrecht für beide Vertragsparteien anzuordnen. Die Zulässigkeit des selbständigen Beweisverfahrens im Einzelfall bleibt davon unberührt. Sie richtet sich weiterhin ausschließlich nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung. Im Übrigen verweist **Absatz 3 Satz 2** wegen der Hemmung bzw. der Unterbrechung der Verjährungsfrist auf die Vorschrift des § 477 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 3 BGB.

Zu § 549 Entwurf

1. **Absatz 1** stellt klar, dass die Bestimmungen des ersten Untertitels auch für Wohnraummietverhältnisse gelten, soweit der zweite Untertitel keine abweichenden Regelungen enthält. Die Vorschrift ist dem § 581 Abs. 2 BGB nachgebildet; vergleichbare Vorschriften finden sich auch in zahlreichen neueren Gesetzen.
2. **Absatz 2 und 3** beschränken für bestimmten Wohnraum den Anwendungsbereich der Vorschriften für Wohnraummietverhältnisse. Damit wird gleich zu Beginn des Untertitels deutlich, welche der folgenden Vorschriften für welche Arten von Wohnraum nicht gelten. Die Ausnahmen beziehen sich wie bisher insbesondere auf bestimmte Vorschriften zum Kündigungsschutz des Mieters und zu Mieterhöhungsbeschränkungen.
3. In den Katalog der Ausnahmenvorschriften in Absatz 2 und 3 ist das Vorkaufsrecht (§ 577 Entwurf) neu aufgenommen worden. Es erscheint nicht sachgerecht, in den in Absatz 2 Nr. 1 bis 3 und Absatz 3 genannten Fällen dem Mieter bei Verkauf der Wohnung ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Zweck des Vorkaufsrechts ist es, den Mieter im Zusammenhang mit einem Verkauf der Wohnung

gegen eine Verdrängung zu schützen. Dieses Schutzes bedarf aber der Mieter in den in Absatz 2 Nr. 1 bis 3 und Absatz 3 genannten Fällen gerade nicht. Dies wird besonders deutlich im Falle des nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraumes. Außerdem ist es vor dem Hintergrund, dass der Vermieter dem Mieter in diesen Fällen ja ohnehin ohne Vorliegen besonderer Kündigungsgründe kündigen kann, nur folgerichtig, auch insoweit keinen Bestandsschutz anzunehmen.

Bei möbliertem Einliegerwohnraum (Absatz 2 Nr. 2) besteht schon deshalb kein Vorkaufsrecht, weil der dem Mieter überlassene Teil der Wohnung ohnehin nicht die für die Bildung von Wohnungseigentum erforderliche Abgeschlossenheit aufweisen kann. Dies gilt unabhängig davon, ob der Wohnraum dem Mieter und seiner Familie oder einem auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt überlassen ist. Nur um Missverständnissen vorzubeugen, ist auch bei dieser Fallgruppe das Vorkaufsrecht ausdrücklich ausgeschlossen worden.

4. Anders als bisher gilt die Vorschrift des § 573b Entwurf über die Zulässigkeit einer Teilkündigung auch in den in Absatz 2 Nr. 1 bis 3 und Absatz 3 genannten Fällen. Wenn die Teilkündigung unter den in § 573b Entwurf genannten Voraussetzungen sogar für die den Kündigungsschutzvorschriften ausnahmslos unterfallenden Wohnraummietverhältnissen zulässig ist, muss dies erst recht für die weniger schutzbedürftigen Mietverhältnisse im Sinne von Absatz 2 Nr. 1 bis 3 und Absatz 3 gelten. Dies liegt auch im Interesse des Mieters. Ist nämlich die Vorschrift über die Teilkündigung nicht anwendbar, so ist eine Teilkündigung nicht möglich. Da aber in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1 bis 3 und Absatz 3 ohnehin das Mietverhältnis insgesamt ohne Vorliegen besonderer Kündigungsgründe gekündigt werden kann, stellt eine Teilkündigung unter den Voraussetzungen des § 573b Entwurf für den Mieter das „mildere Mittel“ dar.
5. Bislang waren die Ausnahmen in den einzelnen Vorschriften des BGB (z. B. §§ 556a Abs. 8, 564a Abs. 3, 564b Abs. 7) bzw. des MHG (§ 10 Abs. 3) geregelt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erschien es insgesamt zweckmäßiger, alle Ausnahmenvorschriften an einer Stelle zusammenzufassen. Die Fallgruppen (Absatz 2 Nr. 1 bis 3 und Absatz 3) wurden gegenüber dem bisherigen Recht geringfügig erweitert.
6. Die Nichtgeltung der in **Absatz 2** genannten Vorschriften betrifft folgende Fallgruppen:
 - a) Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (**Absatz 2 Nr. 1**). Dies entspricht § 564b Abs. 7 Nr. 1 BGB und § 10 Abs. 3 Nr. 2 MHG. Wohnungen zur Erholung und Freizeitnutzung (z. B. Ferienwohnungen) können hierunter fallen, soweit nur vorübergehender Gebrauch vorliegt. Bei langfristig vermieteten Zweit- und Ferienwohnungen ist dies eine Frage der Umstände im Einzelfall. Die bisherige Fallgruppe des vor dem 1. Juni 1995 vermieteten Wohnraums in Ferienhäusern und -wohnungen in Ferienhausgebieten (§ 564b Abs. 7 Nr. 4 BGB) fällt mangels praktischer Relevanz weg.

- b) Möbliertes Einliegerwohnraum, sofern er dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (**Absatz 2 Nr. 2**). Gegenüber § 564b Abs. 7 Nr. 2 BGB und § 10 Abs. 3 Nr. 3 MHG ist die Fallgruppe um den „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ erweitert worden. Zum Begriff des „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts“ siehe die Erläuterungen oben unter A. III. 2.c) und die Begründung zu § 563 Entwurf.
- c) Weitervermietung von Wohnraum durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege an Personen mit dringendem Wohnbedarf (**Absatz 2 Nr. 3**). Die Vorschrift knüpft an § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB an.

Ausnahmen vom Mieterschutz bestehen wie bisher bei der Vermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts. Insoweit ist allerdings der bisherige Zusatz „im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben“ gestrichen worden. Im Hinblick auf die gesetzliche Zielrichtung der Vorschrift, nämlich bestimmten Personengruppen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, die auf dem freien Wohnungsmarkt häufig nur schwer eine Wohnung finden, da (private) Vermieter Schwierigkeiten im Rahmen des Mietverhältnisses befürchten (z. B. bei der Vermietung an Nichtsesshafte, Obdachlose, Haftentlassene oder Suchtkranke), muss es allein entscheidend sein, dass diesen Personen Wohnraum überlassen wird.

In die gleiche Richtung geht auch die vorgenommene Ausdehnung des Vermieterkreises auf private Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege, soweit sie Wohnraum an Personen mit dringendem Wohnbedarf weitervermieten. Mit der Vermietung an diesen Personenkreis werden soziale Aufgaben wahrgenommen, was es allgemein zu fördern gilt. Soziale Aufgaben werden jedoch nicht nur von öffentlichen, sondern zunehmend auch von privaten Einrichtungen der Wohlfahrtspflege erfüllt. Die Ausdehnung auf diese Einrichtungen dient daher allein sozialen Zwecken. Der anerkannte Wohlfahrtsbezug gewährleistet zugleich Schutz des Mieters vor Missbrauch. Außerdem muss er wie bisher auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den in Absatz 2 genannten Vorschriften hingewiesen werden.

Die Ausnahmen vom Mieterschutz sind beschränkt auf die Vermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf. Die bisherige Fallgruppe der „in Ausbildung befindlichen Personen“ ist weggefallen. Für diese Sonderregelung besteht kein Bedürfnis, da der geschützte Personenkreis, soweit es um Wohnraum in einem Studenten- und Jugendwohnheim geht, bereits von der Regelung in Absatz 3 erfasst ist. Im Übrigen fallen Auszubildende, soweit dringendem Wohnbedarf besteht, ohnehin unter die Regelung des Absatzes 2 Nr. 3.

Die Fallgruppe des Absatzes 2 Nr. 3 ist wie die in Nr. 1 und Nr. 2 geregelten Fallgruppen von der Anwendung aller in Absatz 2 genannten Vorschriften ausgenommen. Dies bedeutet zunächst, dass damit anders als bisher durch § 564b Abs. 7 Nr. 5 BGB auch die Vorschriften des Miethöherechts nicht gelten. Die Mieterhöhungsvorschriften bilden eigentlich das Äquivalent zum Kündigungsschutz. Schon nach der bisherigen Rechtslage konnte der Vermieter aber die Mieterhöhungsvorschriften jederzeit durch eine zulässige Änderungskündigung umgehen. Deshalb ist es nur konsequent, diese Ausnahme im Falle des Absatzes 2 Nr. 3 auch auf die Mieterhöhungsvorschriften zu beziehen. Außerdem wird die Fallgruppe des Absatzes 2 Nr. 3 anders als bisher auch vom Schriftformzwang bei der Kündigung ausgenommen. Von der Begründungspflicht ist sie bereits nach geltendem Recht ausgenommen (§ 564a Abs. 3 Satz 2 BGB), so dass es nur folgerichtig ist, sie auch vom Schriftformzwang auszunehmen. Praktische Auswirkungen dürfte dies vor dem Hintergrund des besonderen Vermieterkreises, der Kündigungsschreiben unabhängig vom Formerfordernis ohnehin regelmäßig schriftlich abfassen wird, kaum haben.

7. **Absatz 3** betrifft die Ausnahmen für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim und nimmt ihn wie § 564b Abs. 7 Nr. 3 BGB und § 10 Abs. 3 Nr. 4 MHG von den Schutzvorschriften über die Mieterhöhung und die Beendigung des Mietverhältnisses aus. Da die Ausnahmen aber anders als in Absatz 2 nicht das Widerspruchsrecht des Mieters („Sozialklausel“, §§ 574 bis 574b Entwurf) umfassen, wurde diese Fallgruppe in einem eigenen Absatz geregelt. Ebenso wie bei Absatz 2 gilt allerdings anders als bisher die Vorschrift des § 573b Entwurf (Teilkündigung), während – wiederum wie in Absatz 2 und abweichend vom geltenden Recht – die Vorschrift über das Vorkaufsrecht (§ 577 Entwurf) von der Anwendung ausgenommen ist.

Zu § 550 Entwurf

Die Vorschrift fasst die Regelung des § 566 BGB zur Form langfristiger Mietverträge und des § 8 MHG zur Form bestimmter Vermietererklärungen unter dem Gesichtspunkt der Formerfordernisse zusammen. Der Gesetzgeber steht dabei weiteren Formerleichterungen angesichts der Fortentwicklung im Bereich der modernen Kommunikationsmittel grundsätzlich offen gegenüber. Diese sollten jedoch nicht über die Mietrechtsreform, sondern im Rahmen einer Novellierung der Formvorschriften des Allgemeinen Teils (§§ 125 ff. BGB) erfolgen.

1. **Absatz 1** entspricht im Wesentlichen unverändert § 566 BGB. Bedingt durch die neue Gliederung wird die Vorschrift, die bisher als § 566 BGB für die Grundstücks-miete und über § 580 BGB für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen galt, an dieser Stelle auf die Wohnraummiete beschränkt. Die Anwendbarkeit auf die Miete von Grundstücken und anderen Räumen als Wohnräumen wird durch die Verweisung im dritten Untertitel (§ 578 Entwurf) sichergestellt.

- a) Anders als bisher ist in **Satz 1** die Schriftform für Mietverträge über mehr als ein Jahr nicht mehr zwingend vorgeschrieben. Dies war entbehrlich, weil schon nach bisherigem Recht die Nichtbeachtung der vorgeschriebenen Form nicht die sonst übliche Rechtsfolge der Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts (§ 125 BGB) auslöste, sondern nur dazu führte, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen galt. Insofern ist in Satz 1 nur der rechtlich erhebliche Tatbestand (Mietvertrag für länger als ein Jahr ohne Beachtung der Schriftform) formuliert, an den wie bisher die besondere Rechtsfolge (Geltung für unbestimmte Zeit) geknüpft ist.
- b) **Satz 2** stellt gegenüber der jetzigen Rechtslage klar, dass der Mietvertrag frühestens zum Ablauf eines Jahres nach dem (vertraglich bestimmten) Zeitpunkt der Überlassung gekündigt werden kann. Auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses kommt es dagegen nicht an. Dies war bislang streitig (vgl. Staudinger/Emmerich, 13. Bearb., § 566 BGB Rn. 64). Der für den Fristbeginn maßgebende Zeitpunkt entspricht dem in § 544 Entwurf. Damit ist in beiden Vorschriften der Fristbeginn einheitlich auf den gleichen Zeitpunkt festgelegt.
- c) § 556 Abs. 1 Entwurf ist seiner Natur nach wie § 566 BGB nicht abdingbar (vgl. LG Berlin WuM 1991, 498). Einer besonderen Feststellung bedarf es nicht.

2. **Absatz 2** enthält den Verzicht auf das Unterschriftserfordernis bei automatisch gefertigten Erklärungen wie in § 8 MHG, erweitert ihn aber auf schriftliche Erklärungen nach § 554 Abs. 3 Entwurf (§ 541b Abs. 2 BGB) und § 557b Abs. 3 Entwurf (§ 10a MHG).

Anders als die in Absatz 2 aufgezählten schriftlichen Erklärungen unterliegen Betriebskostenabrechnungen nach § 556 Abs. 3 Entwurf keinen besonderen gesetzlichen Formvorschriften. Vielmehr kommt es in erster Linie darauf an, dass sie nachvollziehbar und verständlich sind. Sie werden deshalb in der Regel zwar schriftlich abzufassen sein. Die Schriftform nach § 126 BGB, insbesondere eine eigenhändige Unterschrift, ist aber nicht erforderlich (Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer, 13. Bearb., § 4 MHG Rn. 65). Deshalb bedarf es auch keiner gesonderten Regelung im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 550 Abs. 2 Entwurf.

Zu § 551 Entwurf

Die Vorschrift übernimmt mit einigen Änderungen § 550b BGB über die Mietsicherheit.

1. Die Höhe der Mietsicherheit ist nach **Absatz 1** wie bisher auf das Dreifache der Nettomiete begrenzt. Durch die gegenüber dem bisherigen Wortlaut des § 550b Abs. 1 BGB vorgenommene Umformulierung soll aber stärker zum Ausdruck kommen, dass es sich dabei lediglich um die Festlegung des Höchstbetrages handelt, von dem selbstverständlich auch nach unten abgewichen werden kann. Dies soll dem Missverständnis vorbeugen, dass das Gesetz eine Sicherheit ausschließlich in dieser Höhe vorschreibt.

Art und Höhe der Sicherheit unterliegen zwar der vertraglichen Vereinbarung der Mietvertragsparteien, in der Regel bestimmt aber der Vermieter die Sicherheit. Entgegen der Intention des Gesetzgebers entspricht es der gegenwärtigen Praxis vieler Vermieter, vom Mieter ungeachtet der Umstände im Einzelfall regelmäßig den Höchstbetrag als Sicherheit zu verlangen. Die vorgenommene Änderung verfolgt das Ziel, den Vermieter dazu anzuhalten, auf den jeweiligen Einzelfall bezogen zu entscheiden, welchen Betrag er in Ansehung des konkreten Mieters und des konkreten Mietobjekts für erforderlich hält und gegebenenfalls zum Beispiel nur zwei Nettomieten als Sicherheit zu vereinbaren. Auf den Mieter kommen zu Mietbeginn regelmäßig hohe finanzielle Kosten zu, da neben der Mietsicherheit häufig auch noch Maklerprovisionen anfallen. In diesem Zusammenhang ist ferner zu sehen, dass die meisten Mietverhältnisse bis zum Ende störungsfrei verlaufen und der Vermieter in der Regel auf die Sicherheit nicht zurückgreifen muss. Insoweit enthält die Neuformulierung in Absatz 1 auch den Appell an die Vermieter, diese Überlegungen bei der Frage der Höhe der Sicherheit einzubeziehen und tatsächlich von Fall zu Fall eine Abwägung zwischen seinem Ausfallrisiko und den finanziellen Belastungen für den Mieter vorzunehmen. Es bleibt jedoch dabei, dass auch weiterhin das Dreifache der Nettomiete als Mietsicherheit zulässig ist.

2. **Absatz 2 Satz 1 und 2** enthalten wie bisher die (unabdingbare) Berechtigung des Mieters zur Ratenzahlung der Sicherheit. Für ihn stellt diese Möglichkeit eine wichtige Erleichterung beim Wechsel in eine neue Wohnung dar.
 3. **Absatz 2 Satz 3** ist neu und gibt dem Mieter das (ebenfalls unabdingbare) Recht, dem Vermieter als Sicherheit anstelle einer vereinbarten Barkaution ein Kreditinstitut oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft als Bürgen zu stellen. Nach Absatz 2 Satz 4 muss die Bürgschaftserklärung außerdem den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten (vgl. § 239 Abs. 2 BGB).
- Hintergrund dieser Neuregelung ist, dass der Mieter, wie bereits ausgeführt, zu Mietbeginn häufig große Geldbeträge aufbringen muss, wozu er unter Umständen je nach seinen finanziellen Verhältnissen nur unter Anstrengungen in der Lage ist. Außerdem gibt er Finanzkapital aus der Hand, das ihm ansonsten anderweitig zur Verfügung stünde und das er gegebenenfalls auch ertragreicher anlegen könnte. Die Bürgschaft ist deshalb aus Sicht des Mieters häufig vorzugswürdig. Die Interessen des Vermieters werden dadurch nicht unangemessen berührt, denn eine unter den oben dargelegten Voraussetzungen bestehende Bürgschaft erfüllt den Sicherungszweck in gleichem Maße wie eine Barkaution.
4. **Absatz 3 Satz 1** schreibt wie bisher vor, dass der Vermieter grundsätzlich verpflichtet ist, die Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.
 5. Anders als bisher können die Parteien aber auch eine andere Anlageform vereinbaren (**Absatz 3 Satz 2**). Andere

Anlageformen sind hierbei nur solche, die grundsätzlich auch Erträge abwerfen können, z. B. Zinsen oder Dividenden. Eine ertraglose „Anlage“ wie die bloße Verwahrung scheidet deshalb von vorneherein aus. Die Vereinbarung einer anderen Anlageform ermöglicht es den Parteien im Sinne von größerer Vertragsfreiheit, das Geld mit höheren Erträgen als den Zinsen nach Satz 1 anzulegen. Realisiert sich der Gewinn nicht in der von den Parteien mit der Geldanlage erwarteten Höhe, bleibt er ganz aus oder tritt sogar ein Vermögensverlust ein, so kann der Mieter anders als im Falle des Satzes 1 weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung vom Vermieter zurückverlangen. Letztlich ist er in diesem Fall ebenso wenig schutzwürdig wie der Vermieter. Beide Parteien gehen mit einer von Satz 1 abweichenden Vereinbarung ein vergleichbares Verlustrisiko ein, der Mieter, der sein Kapital „aufs Spiel setzt“ und der Vermieter, der gegebenenfalls seine Sicherheit zu verlieren droht. Sie werden daher sorgfältig abzuwägen haben, bevor sie eine von Satz 1 abweichende Vereinbarung treffen. Treffen sie eine solche Vereinbarung, so müssen sie auch die möglicherweise negativen Konsequenzen tragen. Wollen sie dieses Risiko nicht eingehen und treffen sie deshalb keine besondere Vereinbarung, so bleibt es bei der Regelung des Satzes 1.

6. **Absatz 3 Satz 3** entspricht im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage:
 - a) Festgelegt wird zum einen, dass der Vermieter unabhängig von der Anlageform das Geld getrennt von seinem eigenen Vermögen anzulegen hat. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass Gläubiger des Vermieters hierauf keinen Zugriff haben. Es ist aber nicht erforderlich, dass für jede einzelne Sicherheitsleistung ein gesondertes Konto eingerichtet wird. Vielmehr genügt wie bisher die Anlage sämtlicher Gelder auf einem (vom übrigen Vermietervermögen getrennten) Sammelkonto.
 - b) Außerdem wird bestimmt, dass die Erträge aus der Geldanlage, das heißt die Zinsen nach Absatz 3 Satz 1 oder im Falle des Absatzes 3 Satz 2 die Erträge aus der vereinbarten Anlageform, im vollen Umfang dem Mieter zustehen. Da die Parteien anders als bisher auch eine Anlageform wählen können, die statt Zinsen zum Beispiel eine Dividende ausschüttet, ist der bisherige Begriff „Zinsen“ durch „Erträge“ ersetzt worden, um alle Kapitaleinnahmen im weitesten Sinne abzudecken.
7. Die Erträge erhöhen die Sicherheit (**Absatz 3 Satz 4**, sinngemäß wie bisher, vgl. § 550b Abs. 2 Satz 3 BGB).
8. Die bisher für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim bestehende Ausnahme von der Verzinsungspflicht (§ 550b Abs. 4 BGB) entfällt aus Vereinfachungsgründen. Damit werden nunmehr alle Vermieter gleich behandelt. Die Streichung der Ausnahme führt zu keiner unangemessenen Benachteiligung der Vermieter von Studenten- und Jugendwohnheimen. Denn da die Vermieter solcher Wohnheime in der Wahl der Sicherheitsleistung frei sind, können sie im Zusammenhang mit der Verzinsung möglicherweise auftretende prakti-

sche Probleme dadurch umgehen, dass sie von vorneherein eine einfacher zu handhabende andere Form der Sicherheit, zum Beispiel die Stellung eines tauglichen Bürgen oder die Verpfändung oder Abtretung einer Sparbuchforderung, mit den Mietern vereinbaren.

9. **Absatz 4** regelt die Unabdingbarkeit.

Zu § 552 Entwurf

Die Vorschrift übernimmt die besonderen Regelungen für das Wegnahmerecht des Mieters von Räumen aus § 547a Abs. 2 und 3 BGB. Diese sind sprachlich geringfügig überarbeitet und gekürzt, ohne dass dadurch eine inhaltliche Änderung eintritt. Wegen der klarstellenden Überschrift und des in der Vorschrift enthaltenen Verweises auf § 539 Abs. 2 Entwurf, der das Wegnahmerecht des Mieters regelt, ist der Zusatz „des Mieters“ in beiden Absätzen entbehrlich.

Zu § 553 Entwurf

Die Regelung entspricht mit geringen sprachlichen und aufbaumäßigen Änderungen § 549 Abs. 2 BGB. Die Aufteilung in drei Absätze dient der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit.

Wie bisher hat der Mieter danach bei Bestehen eines berechtigten Interesses grundsätzlich einen Anspruch gegen den Vermieter auf Erlaubnis der Gebrauchsüberlassung. Ein derartiger Anspruch des Mieters wird regelmäßig vor allem dann gegeben sein, wenn es um die Aufnahme seines Lebenspartners zum Zwecke der Bildung oder Fortführung eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts geht. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um eine hetero- oder homosexuelle Beziehung handelt. Dies gebietet die im Gesetzentwurf getroffene Wertentscheidung, neben Ehe und Familie zukünftig auch den „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ mietrechtlich besonders zu schützen. Diese Wertentscheidung, die insbesondere bei der Erweiterung des Eintritts- und Fortsetzungsrechts auf diesen Personenkreis (§§ 563ff. Entwurf) zum Ausdruck kommt, ist auch im Rahmen der Prüfung eines Erlaubnisanspruches des Mieters mit zu berücksichtigen.

Zu § 554 Entwurf

Der neue § 554 Entwurf übernimmt im Wesentlichen den Inhalt der bisherigen §§ 541a und b BGB über die Duldungspflichten des Raummieters bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und fasst ihn zu einer Vorschrift zusammen, wie dies bereits bis zur Gesetzesänderung im Jahr 1982 der Fall war. Der Anwendungsbereich der neuen Vorschrift ist an dieser Stelle – entsprechend der geänderten Systematik – auf Wohnraummietverhältnisse beschränkt. Für Mietverhältnisse über andere Räume wird in § 578 Abs. 2 Entwurf auf die insoweit anwendbaren Teile dieser Vorschrift verwiesen.

1. In **Absatz 1 und Absatz 2** ist nunmehr einheitlich von „Maßnahmen“ die Rede. Außerdem wird das zu erhaltende oder zu modernisierende Objekt entsprechend einer Anregung der Expertenkommission Wohnungspolitik (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5526) einheitlich als „Mietsache“ umschrieben. Damit wird insgesamt die bislang unterschiedliche sprachliche Fassung der §§ 541a und b BGB vereinheitlicht und zugleich der Vorschrift des § 3 MHG (§ 559

Entwurf) angeglichen. Auch ist an anderen Stellen einheitlich nur noch von der „Mietsache“ die Rede (vgl. die Begründung zu § 535 Nr. 1 Entwurf). Maßnahmen „zur Verbesserung einzelner Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes“ (nach der bisherigen Formulierung) wie auch Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern (§ 3 MHG), werden von den „Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache“ umfasst.

Abgesehen wurde davon, entsprechend § 3 MHG auch Maßnahmen „aufgrund von Umständen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat“, aufzunehmen. Dies hätte zur Konsequenz, dass der Mieter der Durchführung solcher Maßnahme bei Vorliegen von Härtegründen gegebenenfalls widersprechen könnte, obwohl der Vermieter nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften hierzu verpflichtet wäre. Ein solches Ergebnis erscheint nicht sachgerecht. Die Duldungspflicht ergibt sich in diesem Fall wie bisher aus § 242 BGB (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 7. Aufl., § 541b BGB Rn. 17).

2. In **Absatz 2 Satz 1** wird die Duldungspflicht erweitert auf Maßnahmen zur Einsparung aller Arten von Energie statt bisher nur Heizenergie. Damit fallen zum Beispiel auch Maßnahmen zur Einsparung von Strom (wie etwa drehzahlgeregelte Umwälzpumpen, Ventilatoren und Aufzugsmotoren sowie Energiesparlampen) darunter.
3. **Absatz 2 Satz 2** enthält, einer Empfehlung der Expertenkommission Wohnungspolitik folgend (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5532), eine Erweiterung des Personenkreises, dessen Belange bei der Frage, ob Härtegründe die Duldungspflicht ausschließen, zu berücksichtigen sind. Neben dem Mieter und seiner Familie sind dies alle weiteren „Angehörigen seines Haushaltes“ (zum Begriff vgl. Anmerkungen oben unter A. III. 2. c). Dies können der Partner, der mit dem Mieter in einem „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ lebt (zum Begriff vgl. Anmerkungen oben unter A. III. 2. c) und Begründung zu § 563 Entwurf), sein oder sonstige dauerhaft im Haushalt des Mieters lebende Personen, zum Beispiel Pflegekinder oder Kinder des Lebenspartners.

Wegen der Wahl der Formulierung „Haushalt“ statt „Hausstand“ wird auf die Anmerkungen oben unter A. III. 2. c) verwiesen.

Wegen der neuen Konzeption und Terminologie des § 536a Abs. 2 und des § 539 Abs. 1 Entwurf ist in Absatz 2 Satz 3, der im Übrigen unverändert aus § 541b Abs. 1 BGB übernommen worden ist, das Wort „Verwendungen“ durch „Aufwendungen“ ersetzt.

4. In **Absatz 3** wird die Frist für die Mitteilung der Modernisierungsmaßnahme von zwei auf drei Monate verlängert. Durch Einfügung des Wortes „spätestens“ wird dabei klargestellt, dass auch frühere Mitteilungen, soweit sie den inhaltlichen Anforderungen genügen, wirksam sein können. Durch die Fristverlängerung entsteht ein sinnvoller Gleichlauf zur Kündigungsfrist des Sonderkündigungsrechts nach Absatz 3 Satz 2.

Außerdem werden die Anforderungen an den Inhalt der Modernisierungsmittelung des Vermieters vor dem

Hintergrund der äußerst strenge Maßstäbe anlegenden Rechtsprechung abgesenkt. Der Vermieter muss nur noch den voraussichtlichen Umfang und Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme mitteilen. Das Merkmal „voraussichtlich“ bezieht sich damit auf Umfang, Beginn und Dauer.

Damit soll insbesondere auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Vermieter zu dem vom Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungszeitpunkt zu präziseren Angaben häufig noch gar nicht in der Lage sein wird. Dies gilt umso mehr, als die Mitteilungsfrist auf drei Monate verlängert wird.

5. In **Absatz 3 Satz 2** wird wegen der vereinheitlichten Terminologie für die verschiedenen Kündigungsrechte das Wort „außerordentlich“ eingefügt, um die Art der Kündigung deutlicher als bisher zu kennzeichnen.
6. In **Absatz 3 Satz 3** sind gegenüber § 541b Abs. 2 letzter Satz BGB jeweils die Worte „keiner oder“ gestrichen. Sie haben keine eigenständige Bedeutung, da der verbleibende Text auch den Fall, dass die Maßnahme keine Einwirkungen zur Folge hat oder zu keiner Mieterhöhung führt, mitumfasst. Die Worte konnten daher aus Vereinfachungsgründen entfallen, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden ist.
7. **Absatz 4** entspricht der Regelung des § 541b Abs. 3 BGB, allerdings ergänzt um den Aufwendungsersatz für Erhaltungsmaßnahmen. Dass dem Mieter bei Erhaltungsmaßnahmen ein Aufwendungsersatzanspruch zusteht, folgt an sich schon aus der Vorschrift des § 536 BGB (vgl. Staudinger/Emmerich, 13. Bearb., §§ 541a, 541b BGB Rn. 23), da der Vermieter zur Beseitigung aller durch die Erhaltungsmaßnahmen verursachten Schäden und Beschränkungen des Mieters in den vertragsmäßigen Gebrauch verpflichtet ist.
8. **Absatz 5** erklärt in Übereinstimmung mit § 541b Abs. 4 BGB die Absätze 2 bis 4 betreffend Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnraummietverhältnissen für unbedingbar. Bei der Miete von anderen Räumen bleibt die Vorschrift abdingbar, wie der insoweit beschränkte Verweis in § 578 Abs. 2 Entwurf deutlich macht.

Zu § 555 Entwurf

Die Vorschrift übernimmt die Regelung aus § 550b BGB.

Zu § 556 Entwurf

1. Die Regelung in **Absatz 1** ist neu. Sie konkretisiert und ergänzt die Vorschrift des § 535 Abs. 2 und enthält zunächst die Klarstellung, dass sich das Entgelt für die Gebrauchsgewährung, die Miete, grundsätzlich aus den Bestandteilen Grundmiete und Betriebskosten zusammensetzt. Mit der Grundmiete wird die bloße Überlassung des vermieteten Wohnraums an sich abgegolten, mit den Betriebskosten sonstige Nebenleistungen des Vermieters im Zusammenhang mit der Überlassung. Diese Unterscheidung zwischen Grundmiete und Betriebskosten ist inhaltlich nicht neu, sondern stellt im Grunde nur die bisherige Rechtslage klar. Sie beinhaltet keine Beschränkung auf bestimmte Arten der Miete wie Netto-, Brutto- oder Teilklausivmiete.

Im Zusammenspiel mit der (abdingbaren) Vorschrift des § 535 Abs. 1 Satz 3 Entwurf (§ 546 BGB) ergibt sich aber auch, dass es für die gesonderte Abgeltung der Betriebskosten immer einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien bedarf. Haben die Parteien keine besondere Vereinbarung getroffen, sind die Betriebskosten also durch die vereinbarte Miete abgegolten.

Einer Vereinbarung über die gesonderte Abgeltung der Betriebskosten sind Grenzen gesetzt. Betriebskosten sind gemäß Absatz 1 nur solche, die in § 27 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV, BGBl. I S. 2178) in Verbindung mit dem dazugehörigen Betriebskostenkatalog in Anlage 3 zu § 27 II. BV aufgezählt sind. Wie bisher ist diese Aufzählung abschließend. Eine vertragliche Erweiterung über die aufgezählten Betriebskosten hinaus (z. B. auf die Verwaltungskosten) ist nicht möglich.

2. **Absatz 2 Satz 1** nennt die Möglichkeit, zur gesonderten Abgeltung der Betriebskosten eine Pauschale oder Vorauszahlung zu vereinbaren. Eine Vorauszahlung liegt vor, wenn der Mieter die konkret angefallenen Kosten auf der Grundlage einer späteren Abrechnung tragen soll und auf die Abrechnung einen bestimmten Betrag im Voraus (in der Praxis regelmäßig monatlich) an den Vermieter zahlt. Um eine Pauschale handelt es sich dagegen, wenn im Mietvertrag für die Betriebskosten ein bestimmter Betrag ausgewiesen ist, den der Mieter unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch bzw. den tatsächlich angefallenen Kosten zu zahlen hat. Der Unterschied zwischen beiden besteht also darin, dass bei einer Vorauszahlung eine Abrechnung vorgenommen wird, während bei einer Pauschale eine spätere Abrechnung über die Betriebskosten gerade nicht erfolgt. Von der Vereinbarung einer Bruttomiete unterscheidet sich die Betriebskostenpauschale wiederum dadurch, dass die Betriebskosten überhaupt getrennt von der Grundmiete betragsmäßig besonders ausgewiesen sind. In der Praxis ist die Betriebskostenvorauszahlung und -abrechnung (Nettomiete) mittlerweile die Regel. Dies hat für beide Vertragsparteien viele Vorteile.

Die Regelung in Absatz 2 Satz 1 ist nicht zwingend. Die Parteien haben insoweit also, vorbehaltlich anderer Vorschriften wie der Heizkostenverordnung, die Wahl, welche Art von Miete sie vereinbaren und ob sie die Betriebskosten überhaupt gesondert ausweisen wollen. Es bleiben deshalb alle anderen Vertragsgestaltungen wie bisher möglich, da auch für sie je nach konkreter Interessenlage im Einzelfall durchaus ein Bedürfnis bestehen kann, so die Vereinbarung einer Bruttomiete oder einer Teilklausivmiete.

3. **Absatz 2 Satz 2** entspricht § 4 Abs. 1 Satz 1 MHG, wonach Betriebskostenvorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen.
4. **Absatz 3** betrifft die Abrechnung von Betriebskostenvorauszahlungen.

- a) **Absatz 3 Satz 1** bestimmt wie schon § 4 Abs. 1 Satz 2 MHG, dass eine jährliche Abrechnung (jährliche Abrechnungsperiode) zu erfolgen hat.
- b) Die Abrechnung muss der Vermieter dem Mieter spätestens zwölf Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode mitteilen. Dies entspricht der bisherigen Rechtsprechung, wird jedoch in **Absatz 3 Satz 2** jetzt ausdrücklich festgeschrieben. Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht ab, kann der Mieter auf Rechnungslegung klagen.
- c) Neu ist die Ausschlussfrist in **Absatz 3 Satz 3** für Nachzahlungsansprüche des Vermieters, die auf die Vorschrift des § 20 Abs. 3 Satz 4 der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundenen Wohnraum in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (Neubaumietenverordnung 1970 – NMV 1970, BGBl. I S. 2203) zurückgeht. Da es nach Absatz 3 Satz 2 auf die Mitteilung der Abrechnung ankommt, genügt zur Fristwahrung nicht die rechtzeitige Absendung der Abrechnung. Vielmehr muss sie dem Mieter noch innerhalb der Frist zugegangen sein, wobei es nicht darauf ankommt, ob der Mieter von ihr auch tatsächlich Kenntnis genommen hat.

Nach Fristablauf kann der Vermieter eine Nachzahlung nur noch dann verlangen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Solche nicht zu vertretenden Verspätungen können ihre Ursache zum Beispiel darin haben, dass Versorgungsunternehmen ihre Abrechnungen erst lange nach Ablauf der Abrechnungsperiode erstellt haben, so dass die Frist nicht mehr eingehalten werden kann. Auch Steuern oder Abgaben werden häufig erst sehr viel später festgesetzt. Absatz 3 Satz 4 stellt insoweit klar, dass der Vermieter nicht zu Teilabrechnungen verpflichtet ist, auch wenn schon einige Einzelabrechnungen rechtzeitig vorliegen.

Die Ausschlussfrist des Absatzes 3 Satz 3 gilt nicht für Rückzahlungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter wegen überzahlter Nebenkosten. Die Rechte des Mieters richten sich in diesem Fall wie bisher nach allgemeinen Vorschriften. Hat der Vermieter ordnungsgemäß abgerechnet und ergibt sich daraus eine Nachzahlung zugunsten des Mieters, so kann der Mieter diesen Betrag notfalls gerichtlich einklagen. Fehlt es hingegen schon an der Abrechnung, muss der Mieter zunächst auf Rechnungslegung klagen und kann anschließend Rückzahlung des überzahlten Betrages verlangen. Außerdem steht ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich zukünftiger Nebenkostenvorauszahlungen zu (vgl. AG Hamburg WuM 1989, 191).

5. **Absatz 4** legt fest, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung von den Regelungen in Absatz 2 Satz 2 über die Angemessenheit von Betriebskostenvorauszahlungen oder in Absatz 3 Satz 1 über die jährliche Abrechnungsperiode unwirksam ist. Die übrigen Regelungen einschließlich der Regelungen über die

Abrechnungs- und Ausschlussfrist sind dagegen abdingbar.

Zu § 556a Entwurf

1. Haben die Parteien einen Umlagemaßstab für die Betriebskosten vertraglich nicht vereinbart, konnte der Vermieter bisher den Umlagemaßstab nach billigem Ermessen (§§ 315, 316 BGB) einseitig bestimmen. Dies führte häufig zu Streit. Deshalb legt **Absatz 1** nunmehr bei fehlender vertraglicher Vereinbarung den Umlagemaßstab gesetzlich fest.

Allgemein gilt der Flächenmaßstab, **Absatz 1 Satz 1**. Die Umlage nach dem Flächenmaßstab ist gegenüber der Umlage nach der Personenzahl leichter handhabbar, zumal sich die Personenzahl häufig ändern kann und dies für den Vermieter kaum nachvollziehbar ist. Soweit es im Einzelfall zu einer krassen Unbilligkeit kommt, hat der Mieter nach § 242 BGB auch zukünftig einen Anspruch auf Umstellung des Umlagemaßstabes.

Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängig sind, sollen nach Verursachung oder Verbrauch abgerechnet werden, **Absatz 1 Satz 2**. Dieser Maßstab geht dem Flächenmaßstab vor. Der Vermieter ist also verpflichtet, verbrauchsabhängig abzurechnen, falls der Verbrauch erfasst wird. Der Mieter hat aber keinen zivilrechtlichen Anspruch auf Einbau von Geräten zur Verbrauchserfassung, zum Beispiel (Kalt-)Wasseruhren. Die entsprechende Verpflichtung der Vermieter ist Regelungsgegenstand der Landesbauordnungen.

2. **Absatz 2** erweitert über § 4 Abs. 5 Nr. 1 MHG hinaus die Möglichkeiten des Vermieters, durch einseitige schriftliche Erklärung eine verbrauchsabhängige Abrechnung aller verbrauchs- und verursachungsabhängig erfassten Betriebskosten einzuführen. Damit soll nicht nur mehr Abrechnungsgerechtigkeit geschaffen, sondern vor allem auch der sparsame und kostenbewusste Umgang mit Energie gefördert werden.

Die Vorschrift gilt zum einen für den Fall, dass die Vertragsparteien zur Umlage der Betriebskosten bisher einen anderen Abrechnungsmaßstab vertraglich vereinbart hatten.

Sie findet aber wie bisher auch dann Anwendung, wenn die Parteien bislang gar keine oder nur eine teilweise gesonderte Umlage der Betriebskosten vereinbart hatten, so zum Beispiel bei einer Brutto- oder Teilklausivmiete oder bei einer Betriebskostenpauschale. Dies kann je nach Höhe der bisherigen Miete und der Verbrauchskosten eine Kostenerhöhung zulasten des Mieters mit sich bringen, jedoch ist bei niedrigerem Verbrauch durchaus auch eine Kostenminderung denkbar. Andererseits bringt die Umstellung für die Vermieterseite mehr Kostengerechtigkeit bei solchen Alt-Brutto- oder Teilklausivverträgen, die aufgrund der in den letzten Jahren stark angestiegenen Betriebskosten nicht mehr kostendeckend sind. Macht der Vermieter vom Bestimmungsrecht Gebrauch, so ist die eigentliche Miete entsprechend herabzusetzen (**Absatz 2 Satz 3**).

3. Die bisher nach § 4 Abs. 5 Nr. 2 MHG bestehende Möglichkeit der einseitigen Umstellung des Vermieters auf eine Direktabrechnung zwischen Mieter und Leistungserbringer wurde gestrichen. Diese Regelung hat sich in der Praxis nicht bewährt: Von ihr wurde kaum Gebrauch gemacht und sie hat zahlreiche ungeklärte Fragen insbesondere im Hinblick auf die Zustimmung des Leistungserbringers aufgeworfen. Die Streichung bedeutet aber nicht, dass in Zukunft keine Direktabrechnung mehr möglich ist. Vielmehr sind die Vertragsparteien selbstverständlich nicht gehindert, schon bei Abschluss des Mietvertrages entsprechende Regelungen zu treffen oder später eine einvernehmliche Vertragsänderung herbeizuführen. Eine einverständliche Regelung ist im allseitigen Interesse vorzugswürdig.

Zu § 556b Entwurf

1. **Absatz 1** verlegt abweichend von § 551 BGB den Zeitpunkt der Fälligkeit der Miete für Wohnraum auf den Beginn der Mietzeit oder der vereinbarten Zeitabschnitte, wie es heute der ganz überwiegenden Vertragspraxis entspricht. Zur Vereinfachung konnten die beiden Sätze des § 551 Abs. 1 BGB dabei zu einem Satz zusammengefasst werden. Da die meisten Verträge außerdem vorsehen, dass es ausreicht, wenn der Mieter die Miete bis zum dritten Werktag des jeweiligen Zeitabschnittes entrichtet, wurde diese Frist entsprechend übernommen. Die Regelung ist insgesamt nicht zwingend, so dass abweichende Vereinbarungen möglich bleiben (z. B. bei Hotels oder Ferienwohnungen).
2. Für andere als Wohnraummietverhältnisse gilt § 579 Entwurf. Diese Vorschrift enthält für Grundstücksmietverhältnisse auch eine dem § 551 Abs. 2 BGB entsprechende Regelung (§ 579 Abs. 1 Satz 3 Entwurf).
3. **Absatz 2** übernimmt den § 552a BGB über das Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters von Wohnraum gegen Mietforderungen, beschränkt aber die Möglichkeit, das Aufrechnungsrecht des Mieters vertraglich auszuschließen. Der Mieter kann nunmehr entgegen einer vertraglichen Vereinbarung auch mit Aufwendungsersatzansprüchen nach § 539 Entwurf aufrechnen. Damit werden Abgrenzungsschwierigkeiten zu § 536a Entwurf vermieden. Außerdem kann auch die Aufrechnung mit Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete nicht mehr vertraglich ausgeschlossen werden. Dies ist berechtigt, weil der Mieter verpflichtet ist, die Miete im Voraus zu entrichten. Tritt im Folgenden ein Mangel ein, so mindert sich die Miete automatisch. Da der Mieter die Miete aber bereits entrichtet hat, kann er sie nur gemäß § 812 BGB zurückverlangen. Es erscheint sachgerecht, dem Mieter auch die Aufrechnung mit diesem Rückzahlungsanspruch in jedem Fall zu erhalten.

Zu § 557 Entwurf

Die Vorschrift leitet den Unterabschnitt b) ein, der die Regelungen über die Miethöhe aus dem bisherigen Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG) enthält. Zu Beginn nennt § 557 Entwurf im Grundsatz die bestehenden Möglichkeiten, die Miete zu erhöhen.

1. Die **Absätze 1 und 2** betreffen die Mieterhöhungen kraft Parteivereinbarung. Sie stehen am Anfang, um das Prinzip der Vertragsfreiheit und der Privatautonomie, das grundsätzlich auch für Mieterhöhungen gilt, stärker hervorzuheben. Mieterhöhungen stellen eine Vertragsänderung dar, und Vertragsänderungen sollten vorzugsweise von den Parteien einvernehmlich herbeigeführt werden. Die einvernehmliche Vereinbarung führt in jedem Falle auch zur Streitvermeidung.

- a) Nach **Absatz 1** können die Vertragsparteien durch Vertragsänderung die Miete während des laufenden Mietverhältnisses um einen bestimmten Betrag erhöhen. Dies entspricht der bisher in § 10 Abs. 1 zweiter Halbsatz MHG etwas versteckten Regelung.
 - b) Es folgen in **Absatz 2** die Vereinbarungen über Mieterhöhungen in Form von Staffel- und Indexmiete (bisher § 10 Abs. 2 und § 10a MHG). Beides kann sowohl bereits zu Beginn als auch noch im späteren Verlauf des Mietverhältnisses vereinbart werden.
2. **Absatz 3** enthält den bisher in § 1 Satz 2 MHG geregelten Anspruch des Vermieters auf Mieterhöhung im Rahmen des Vergleichsmietensystems. Dieser Anspruch kommt nur dann zum Tragen, wenn die Parteien keine anderweitige einvernehmliche Vereinbarung getroffen haben. Wie bisher in § 1 Satz 3 MHG besteht ein Erhöhungsanspruch des Vermieters nicht, soweit die Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt. Der in § 1 Satz 3 MHG zusätzlich enthaltene letzte Halbsatz ist entfallen, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden ist. Er hatte lediglich klarstellenden Charakter, indem er den Zeitmietvertrag mit festem Mietzins als Beispiel für einen Ausschluss der Mieterhöhung anführte. In der Praxis ergaben sich daraus häufig Missverständnisse und Schwierigkeiten, insbesondere war streitig, ob allein die Vereinbarung eines Zeitmietvertrages bereits zum Mieterhöhungsausschluss führte oder ob zusätzlich die ausdrückliche Vereinbarung eines festen Mietzinses erforderlich war (vgl. Rechtsentscheid des OLG Stuttgart, NJW-RR 1994, 401). Letztlich kommt es für die Frage, ob ein Ausschluss vorliegt, jedoch entscheidend auf die konkrete Ausgestaltung des Vertrages an, also – entsprechend der gesetzlichen Formulierung – allein auf die „Umstände“ des Einzelfalles.
3. **Absatz 4** enthält wie im geltenden Recht (§ 10 Abs. 1 erster Halbsatz MHG) die Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters.
4. § 10 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 MHG konnte entfallen, da die Vorschrift entbehrlich ist. Dass und inwieweit für preisgebundenen Wohnraum andere Regelungen für die Mieterhöhung gelten, ergibt sich unmittelbar aus diesen Spezialvorschriften. Ein derartiger Hinweis könnte außerdem insoweit zu Missverständnissen führen, als er im Umkehrschluss auch für andere Vorschriften die Frage des Geltungsbereiches aufwerfen würde.
5. § 10 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 MHG sind in § 549 Abs. 2 und 3 Entwurf aufgegangen.

Zu § 557a Entwurf

Die Vorschrift lehnt sich an den geltenden § 10 Abs. 2 MHG über die Staffelmiete an, weist jedoch einige Änderungen auf:

1. Die Regelung wurde zunächst der Übersichtlichkeit halber auf drei Absätze verteilt. Dabei wurde auch die Reihenfolge der Regelungen systematisch neu geordnet.
2. **Absatz 1** nimmt eine Begriffsbestimmung der Staffelmiete vor, die zugleich die inhaltlichen Voraussetzungen für eine Staffelmietvereinbarung enthält. Zu den Begriffsbestandteilen zählt auch der bisherige § 10 Abs. 2 Satz 5 MHG, wonach die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung betragsmäßig ausgewiesen sein muss. Dadurch lässt sich diese Vereinbarung von anderen Mieterhöhungsklauseln unterscheiden.

Die bisher in § 10 Abs. 2 Satz 2 MHG enthaltene zeitliche Beschränkung der Staffelmietvereinbarung auf zehn Jahre wird entsprechend einer Anregung der Expertenkommission Wohnungspolitik (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5532) aufgegeben. Dies schafft für die Parteien größere Vertragsfreiheit. Zum Schutz von Mieter und Vermieter ist eine Laufzeitbeschränkung nicht erforderlich. Vereinbaren die Parteien über den bisher zulässigen Zeitraum von zehn Jahren hinaus eine Staffelmiete, so bleibt zwar der Vermieter länger daran gebunden; für den Mieter ändert sich jedoch gegenüber der heutigen Rechtslage nichts, denn er kann sich wie bisher nach vier Jahren aus dem Mietverhältnis lösen (siehe Absatz 3). Der Vermieter kann dem Risiko von Fehlkalkulationen durch Vereinbarung kürzerer Laufzeiten entgehen, das diesbezügliche Risiko des Mieters ist wegen der bestehenden Kündigungsmöglichkeit ohnehin stark begrenzt. Durch die Vorschrift gegen Mietpreisüberhöhung (§ 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975, BGBl. I S. 1313 – Wirtschaftsstrafgesetz 1954 – WiStG) ist zudem gewährleistet, dass es nicht zu einer unangemessen hohen Staffelung der Mieten kommt.

3. **Absatz 2** entspricht inhaltlich § 10 Abs. 2 Satz 3 und 4 MHG, allerdings sprachlich der neuen Stellung angepasst und in umgekehrter Reihenfolge.
4. **Absatz 3** enthält das bisher in § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG geregelte „Sonderkündigungsrecht“ des Mieters. Satz 1 bestimmt in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht insofern, dass das (ordentliche) Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden kann. Damit kommt anders als im geltenden Recht deutlich zum Ausdruck, dass es für den Beginn der Vierjahresfrist nicht auf den Abschluss des Mietvertrages, sondern auf den Abschluss der Staffelmietvereinbarung ankommt. Satz 2 ist neu und formuliert ausdrücklich das Kündigungsrecht und den frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt. Der Mieter kann das Mietverhältnis bereits zum Ablauf von vier Jahren ordentlich kündigen. Dies entspricht der schon bisher herrschenden Meinung (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 7. Aufl., § 10 MHG

Rn. 130 m. w. N.), wird jedoch nunmehr ausdrücklich klargestellt.

5. **Absatz 4** ordnet die Unwirksamkeit abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters an. Dies war nach Sinn und Zweck der Vorschrift auch bisher schon der Fall, ergab sich jedoch nur mittelbar aus der Stellung der Vorschrift als Ausnahme zu § 10 Abs. 1 MHG.

Zu § 557b Entwurf

Die neue Regelung zur Indexmiete knüpft an § 10a MHG an, allerdings mit einigen inhaltlichen Änderungen.

1. Nach **Absatz 1** ist als Index ist nur noch der Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland zugelassen. Hierdurch wird der in § 10a MHG verwendete Begriff des Preisindex für die Gesamtlebenshaltungskosten an die vom Statistischen Bundesamt verwendete Bezeichnung angepasst. Der Index wird ab dem Basisjahr 2000 nur noch für Deutschland ausgewiesen.
2. Eine Mindestlaufzeit für die Indexmiete gibt es nicht mehr. Künftig ist auch die Vereinbarung einer Indexmiete wie die der Staffelmiete (siehe oben zu § 557a Entwurf) zeitlich unbeschränkt zulässig. Die bisher bestehende Festlegung einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren bei der Indexmiete stammt aus einer Zeit, als Indexmietvereinbarungen aus währungspolitischen Gründen noch der Genehmigung der Bundesbank bedurften. Mit Wegfall des Genehmigungserfordernisses durch das am 1. Juni 1999 in Kraft getretene Gesetz zur Einführung des Euro (Euroeinführungsgesetz – EuroEG – vom 9. Juni 1998, BGBl. I S. 1242) kann auch die Festlegung einer Mindestlaufzeit entfallen. Aus mietrechtlicher Sicht ist sie weder zum Schutz des Mieters noch des Vermieters erforderlich. Ihr Wegfall gibt Mietern und Vermietern mehr vertraglichen Gestaltungsspielraum.
3. **Absatz 2** entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Änderung § 10a Abs. 2 MHG.
4. **Absatz 3** übernimmt im Wesentlichen § 10a Abs. 3 MHG. In Satz 2 ist jedoch gegenüber dem bisherigen Recht ergänzt, dass im Änderungsschreiben nicht nur die eingetretene Indexänderung, sondern auch die geänderte Miete oder der Erhöhungsbetrag anzugeben sind. Diese Angaben sind aus Gründen der Rechtssicherheit im Interesse des Mieters erforderlich.
5. **Absatz 4** regelt die Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters. Auch bislang galt die Vorschrift nach Sinn und Zweck schon als unabdingbar zum Nachteil des Mieters (vgl. MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 10a MHG Rn. 17), es fehlte jedoch an einem ausdrücklichen Hinweis.
6. Hauptanwendungsfall der Vorschrift ist die Mieterhöhung bei einer Indexsteigerung. Die Vorschrift ist aber wie bisher auch bei Mietsenkungen anwendbar. Die Regelungen gelten insoweit sinngemäß.

Zu § 558 Entwurf

§ 558 Entwurf ist die zentrale Vorschrift für Mieterhöhungen des Vermieters im Rahmen des Vergleichsmietensys-

tems. Wie in § 2 MHG, dem sie nachgebildet ist, werden die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung geregelt.

1. **Absatz 1** bestimmt, dass der Vermieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete hat, sofern die Miete zum Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 Entwurf abgesehen, mindestens fünfzehn Monate unverändert geblieben ist. Dabei handelt es sich gegenüber der bisherigen Rechtslage lediglich um eine Klarstellung. Die Rechtsprechung ist bei der bislang formulierten Jahresperrfrist wegen der sich anschließenden Überlegungsfrist des Mieters (§ 2 Abs. 3 und 4 MHG) ebenfalls von einem Mindestzeitraum von fünfzehn Monaten zwischen letzter Mieterhöhung und Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung ausgegangen (vgl. BGH, Rechtsentscheid vom 16. Juni 1993, RES Band IX, § 2 MHG Nr. 72). Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden (Absatz 1 Satz 2). Damit wird einerseits gewährleistet, dass der Mieter nicht unnötig in kurzen Zeitabständen mit Mieterhöhungen konfrontiert wird. Andererseits stellt die Regelung klar, dass der Vermieter nach Ablauf eines Jahres eine Mieterhöhung verlangen kann und so unter Berücksichtigung der Überlegungsfrist nach insgesamt fünfzehn Monaten einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung hat.
2. Die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete, die in der Sache unverändert aus § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG übernommen worden ist, schließt sich in **Absatz 2** an. Die Miete von Wohnraum, dessen Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, fließt nicht in die ortsübliche Vergleichsmiete ein. Hierzu ist neben dem „klassischen“ ersten und zweiten Förderweg auch sozialer Wohnungsbau des dritten Förderweges zu zählen, da seine Miete üblicherweise im Rahmen einer Förderzusage unterhalb der Marktmiete festgelegt wird. Dies wird durch Absatz 2 Satz 2 klargestellt. Die Formulierung „durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt“ ermöglicht es, alle öffentlichen Fördertatbestände, die zu Festlegungen der Miethöhe führen, einzubeziehen.

Für die Ermittlung der Vergleichsmiete bleibt es bei den bisherigen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. In Zeiten steigenden Umweltbewusstseins wird dabei auch der energetische Zustand einer Wohnung, das heißt insbesondere die Art der Energieversorgung und die Qualität der Wärmedämmung zunehmende Bedeutung erlangen. Über die Wohnwertmerkmale „Ausstattung“ und „Beschaffenheit“ kann er auch bei der Bildung der Vergleichsmiete berücksichtigt werden. Im Interesse der Förderung energieeinsparender Investitionen ist dies auf jeden Fall wünschenswert.

3. **Absatz 3** regelt die Höhe der Kappungsgrenze. Diese ist gegenüber § 2 Abs. 1 Nr. 3 MHG von dreißig auf zwanzig Prozent abgesenkt.

Die Kappungsgrenze dient dazu, einen zu raschen Anstieg solcher Mieten, die bislang erheblich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, zum Schutz der be-

troffenen Mieter zu vermeiden. Mieterhöhungen im Rahmen der derzeitigen Kappungsgrenze von dreißig Prozent können, insbesondere bei Haushalten mit niedrigem Einkommen, die häufig in preiswerten Wohnungen wohnen, zu Härten führen. Um diese Härten abzumildern, wird die Kappungsgrenze auf zwanzig Prozent abgesenkt. Sie ist insoweit Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums, Artikel 14 Abs. 2 GG.

Empirische Untersuchungen für den Zeitraum von 1992 bis 1996, bezogen auf die damals gesplante Kappungsgrenze von zwanzig bzw. dreißig Prozent, belegen, dass von der Kappungsgrenze bei der Mehrzahl der Mietänderungen keine begrenzenden Wirkungen ausgehen (vgl. Gutachten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik IfS zu den „Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietentwicklung und die Wohnungsversorgung“, Berlin 1996, S. 210). Eine Rolle spielt danach die Kappungsgrenze in erster Linie bei ehemaligen Sozialwohnungen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass es auch nach einer einheitlichen Absenkung der Kappungsgrenze auf zwanzig Prozent nur in einer vergleichsweise geringen Anzahl von Fällen zu einer Einschränkung des Mieterhöhungsspielraumes bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kommen wird. Da die Kappungsgrenze nur Änderungen der Miethöhe bei bestehenden Mietverträgen betrifft, bleiben die Bedingungen für Neubauinvestitionen unverändert.

4. Die Regelung in **Absatz 4** entspricht mit einer lediglich sprachlichen Änderung inhaltlich dem bisherigen § 2 Abs. 1a MHG.
5. **Absatz 5** enthält die bisher in § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG geregelte Anrechnung von Drittmitteln.
6. **Absatz 6** legt in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht fest, dass eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters unwirksam ist.

Zu § 558a Entwurf

§ 558a Entwurf legt in Anlehnung an § 2 Abs. 2 MHG fest, welche formalen Anforderungen an ein wirksames Mieterhöhungsverlangen, insbesondere an die Begründung zu stellen sind. Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens ist Voraussetzung für die Mieterhöhung. Davon unabhängig ist die Frage, ob die geforderte Mieterhöhung tatsächlich berechtigt ist. Dies ist im Streitfall Gegenstand einer gesonderten Prüfung.

1. **Absatz 1** formuliert das Schriftformerfordernis und die Begründungspflicht.
2. **Absatz 2** führt die Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen auf, zur besseren Übersichtlichkeit in katalogartiger Aufzählung. Gegenüber dem geltenden Recht sind lediglich der neu eingeführte qualifizierte Mietspiegel (§ 558d Entwurf; **Absatz 2 Nr. 1**) und die Mietdatenbank (**Absatz 2 Nr. 2**) neu. Hinsichtlich der Begründung mit drei Vergleichswohnungen (**Absatz 2 Nr. 4**) bleibt es bei der bisherigen Rechtslage. Wegen der gerade in den neuen Bundesländern vielerorts anzutreffenden Monostruktur können dort kommunale Woh-

nungsunternehmen häufig keine Wohnungen anderer Vermieter benennen.

3. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor und enthält dieser Angaben für die Wohnung, so schreibt **Absatz 3** zwingend vor, dass der Vermieter diese Angaben für die Wohnung in seinem Mieterhöhungsverlangen stets mitzuteilen hat. Dies dient dazu, das Mieterhöhungsverfahren transparenter zu machen. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen (vgl. die Begründung zu § 558d Entwurf). Damit bietet er eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität der in ihm enthaltenen Werte. In einem späteren Mieterhöhungsrechtsstreit begründet er die (widerlegliche) Vermutung, dass die in ihm angegebenen Werte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 Entwurf, vgl. die Begründung dort). Dies rechtfertigt es, ihn schon an dieser Stelle zum „Maßstab“ für die Mieterhöhung zu machen.

Trotz Vorliegens eines qualifizierten Mietspiegels ist dem Vermieter allerdings nicht die Möglichkeit genommen, sein Mieterhöhungsverlangen auf andere Begründungsmittel zu stützen, namentlich wenn er der Auffassung ist, dass der qualifizierte Mietspiegel für die konkrete Wohnung nicht die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt und er eine höhere Mieterhöhung geltend machen will. Das Festhalten am qualifizierten Mietspiegel als einzigem Begründungsmittel würde ansonsten praktisch zu einer Begrenzung der Mieterhöhung auf den darin angegebenen Wert führen, ohne dass der Vermieter die Möglichkeit hätte, die Frage, ob der qualifizierte Mietspiegel tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt, gerichtlich überprüfen zu lassen: Würde der Vermieter wegen des qualifizierten Mietspiegels nämlich zunächst einen geringeren Betrag geltend machen und erst im Prozess einen höheren verlangen, so würde es hinsichtlich der Differenz an einem wirksamen Erhöhungsverlangen fehlen. Da er zur Begründung aber wiederum auf den qualifizierten Mietspiegel zurückgreifen müsste, dieser die höhere Forderung jedoch gerade nicht deckt, würde er im Ergebnis gar nicht die Möglichkeit haben, eine höhere als die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesene Miete zu verlangen und auf diese Weise im Mietprozess eine Überprüfung der Vermutungswirkung erreichen zu können. Ein solches Ergebnis stünde nicht im Einklang damit, dass die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels, auf die an späterer Stelle noch besonders einzugehen ist (vgl. die Begründung zu § 558d Entwurf), für Mieter und Vermieter widerleglich ist (§ 292 ZPO). Wegen der Widerleglichkeit der Vermutungswirkung auch für die Vermieterseite ist es deshalb unerlässlich, dass er diesen Einwand auch schon im vorgerichtlichen Erhöhungsverfahren erheben kann, indem er sein Erhöhungsverlangen zwar auf ein anderes Begründungsmittel stützen kann, daneben allerdings die Angaben im qualifizierten Mietspiegel mitteilen muss. Konkret bedeutet das Folgendes: Der Vermieter kann, wenn er der Auffassung ist, dass in seinem Fall die ortsübliche Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung höher ist als im qualifizierten Mietspiegel angegeben, in seinem Mieterhöhungsverlangen die begehrte höhere

Mieterhöhung zum Beispiel auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten stützen; er muss in diesem Mieterhöhungsverlangen aber den Mieter auch auf den im qualifizierten Mietspiegel für die Wohnung angegebenen Wert oder die Spanne hinweisen, damit der Mieter erkennen kann, dass ein qualifizierter Mietspiegel besteht und welche Mieterhöhung danach zulässig ist. Der Mieter kann dann anhand des qualifizierten Mietspiegels und der vom Vermieter zusätzlich gegebenen Begründung prüfen, in welchem Umfang er die Mieterhöhung für berechtigt hält und er ihr zustimmen möchte. Da der Vermieter in jedem Fall das Risiko trägt, dass er, wenn der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigert und es zu einem Rechtsstreit darüber kommt, die Vermutungswirkung nicht widerlegen kann und es damit bei dem im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Betrag bleibt, werden schutzwürdige Interessen des Mieters nicht berührt.

Enthält der qualifizierte Mietspiegel überhaupt keine Angaben für die konkrete Wohnung oder genügt er nicht den gesetzlichen Anforderungen, ist der Vermieter in der Wahl des Begründungsmittels frei.

4. **Absatz 4 Satz 1** übernimmt die Regelung des § 2 Abs. 2 Satz 2 zweiter Halbsatz MHG. Danach ist es ausreichend, wenn bei einem Mietspiegel mit Spannen die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist dies der Fall, bedarf es unabhängig davon, ob der Mittelwert oder ein Wert am oberen oder unteren Rand gewählt wird, keiner besonderen Begründung.
5. **Absatz 4 Satz 2** entspricht inhaltlich § 2 Abs. 6 MHG, stellt jedoch ausdrücklich klar, dass es auf den Zeitpunkt ankommt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt.
6. **Absatz 5** enthält in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht eine Unabdingbarkeitsklausel.

Zu § 558b Entwurf

Die Vorschrift regelt zum einen die Rechtsfolgen bei Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung und enthält zum anderen auch Regelungen über den Mieterhöhungsprozess. Sie übernimmt damit den wesentlichen Inhalt des § 2 Abs. 3 und 4 MHG.

1. **Absatz 1** ordnet wie § 2 Abs. 4 MHG, allerdings vorangestellt, für den praktisch häufigsten Fall der Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung an, dass er die erhöhte Miete ab dem dritten Monat nach Zugang des Erhöhungsverlangens schuldet. Für die Fälligkeit der erhöhten Miete bleibt die Regelung des § 556b Entwurf unberührt.
2. **Absatz 2** regelt, gegenüber § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG inhaltlich leicht abweichend, das Verfahren für den Fall, dass der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt. Dem Mieter steht danach nach Zugang des Erhöhungsverlangens eine zweimonatige Überlegungsfrist zu. Stimmt er innerhalb dieser Frist der Mieterhöhung nicht zu, so kann der Vermieter nach Fristablauf binnen einer Frist von weiteren drei statt bisher zwei Monaten Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erheben.

Die Verlängerung der Klagefrist von zwei auf drei Monate entspricht teilweise einer Anregung der Experten-

kommission Wohnungspolitik (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5519). Sie beruht auf folgenden Erwägungen: Die bisherige Zweimonatsfrist ließ dem Vermieter kaum ausreichend Zeit, um seine Klage vorzubereiten. Sie stellte sich aber insbesondere auch dann als zu kurz dar, wenn zwischen Vermieter und Mieter vorprozessuale Verhandlungen geführt wurden. Dabei ist zu sehen, dass die Klagefrist, was durch die Formulierung in Absatz 2 Satz 2 gegenüber der jetzigen Rechtslage auch ausdrücklich klargestellt wird, eine Ausschlussfrist ist. Das bedeutet, dass eine erst nach Ablauf erhobene Klage unzulässig ist mit der Folge, dass der Vermieter grundsätzlich gegebenenfalls ein neues Erhöhungsverlangen stellen muss, mit dem auch Überlegungs- und Klagefristen neu laufen (vgl. Staudinger/Emmerich, 13. Bearb., § 2 MHG Rn. 251, 252). Wollte der Vermieter dies verhindern, so musste er vorsorglich rechtzeitig fristwährend Klage erheben. Zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreitigkeiten ist es daher erforderlich, den Parteien ausreichend Zeit für eine außergerichtliche einvernehmliche Streitbeilegung zu geben. Auf der anderen Seite hat der Mieter ein nachvollziehbares Interesse daran, möglichst bald nach Ablauf der Überlegungsfrist Rechtssicherheit zu haben, ob er wegen der Mieterhöhung noch in Anspruch genommen wird oder nicht. Diesen unterschiedlichen Aspekten wird mit der Verlängerung der Klagefrist auf drei Monate Rechnung getragen.

3. **Absatz 3** formuliert die Nachholungsmöglichkeiten des Vermieters im Rahmen der Zustimmungsklage, die bisher in § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG geregelt waren. Gegenüber § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG ist Absatz 3 sprachlich umformuliert. Damit wird klargestellt, dass die Nachholungsmöglichkeiten nur dann bestehen, wenn der Zustimmungsklage überhaupt ein in welcher Form auch immer abgegebenes Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist. Hierüber bestand bislang Streit (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 2 MHG Rn. 551). Das Erfordernis eines wenngleich auch formunwirksamen Mieterhöhungsverlangens ist sachgerecht, damit sich der Mieter in jedem Fall schon vor einer Klageerhebung auf die begehrte Mieterhöhung und die gegebenenfalls folgende Klage einstellen kann. Im Interesse der Prozessökonomie werden jedoch zugleich die Nachholungsmöglichkeiten inhaltlich ausgeweitet. Damit soll vermieden werden, dass Mieterhöhungsprozesse lediglich wegen formeller Mängel des Mieterhöhungsverlangens mehrfach neu aufgerollt werden müssen.
 - a) Zunächst kann der Vermieter ein nicht den Anforderungen des § 558a Entwurf entsprechendes Erhöhungsverlangen wie schon jetzt durch § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG auch noch im Rechtsstreit nachholen, das heißt ein vollständig neues Erhöhungsverlangen stellen, **Absatz 3 Satz 1 erste Alternative**.
 - b) Daneben ist es dem Vermieter zukünftig anders als bisher aber auch gestattet, einzelne Mängel des Erhöhungsverlangens während des Rechtsstreits nachzubessern, **Absatz 3 Satz 1 zweite Alternative** (zum Beispiel die Begründung zu ergänzen, eine fehlende

Unterschrift vorzunehmen oder das nicht beigefügte Gutachten eines Sachverständigen nachzureichen).

- c) Macht der Vermieter von dieser Möglichkeit Gebrauch, so gelten ab dem Zeitpunkt der Nachholung bzw. der Nachbesserung wie bisher dieselben Fristen wie bei einem ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangen (**Absatz 3 Satz 2**).
 - d) Kostenrechtlich kann die Nachholung oder Nachbesserung durch den Vermieter dazu führen, dass der Vermieter, wenn der Mieter anschließend die Klage sofort anerkennt oder dem Mieterhöhungsverlangen zustimmt, die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat (vgl. §§ 93, 91a ZPO).
4. **Absatz 4** enthält in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht die Anordnung der Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters.

Zu § 558c Entwurf

In dieser Vorschrift sind die allgemeinen Regelungen über Mietspiegel, die für alle Arten von Mietspiegeln gelten, zusammengefasst. Der Inhalt entspricht im Wesentlichen § 2 Abs. 5 MHG.

1. **Absatz 1** enthält die Definition des Mietspiegels. Danach ist der Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese Definition gilt grundsätzlich für alle Arten von Mietspiegeln. Zur Vergleichbarkeit der Mieten ist es erforderlich, in den Mietspiegeln einen einheitlichen Mietbegriff zu verwenden. Da sich in den letzten Jahren bei der Vermietung die Vereinbarung von Nettomieten durchgesetzt hat, soll im Mietspiegel generell die Nettomiete (Grundmiete = Nettokalt) ausgewiesen werden.

Zur Information und Vereinheitlichung der Erstellung von Mietspiegeln dienen die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebenen „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“, die sich an die Mietspiegelersteller wenden.
2. **Absatz 2** regelt, für welche Gebiete Mietspiegel erstellt werden können. Neu ist die Möglichkeit von Mietspiegeln für Gemeindeteile. So können etwa Gemeinden oder Gemeindeteile, die stark im Einzugsgebiet einer größeren Gemeinde liegen und daher mit dieser zusammen einen einheitlichen Wohnungsmarkt bilden, in einen gemeinsamen Mietspiegel einbezogen werden. Vor allem bei Gemeinden mit einer inhomogenen Struktur (zum Beispiel durch einen besonders landwirtschaftlich geprägten Ortsteil) kann es auch sinnvoll sein, einzelne Gemeindeteile aus dem Anwendungsbereich eines Mietspiegels auszuklammern.
3. Nach **Absatz 3** sollen Mietspiegel wie bisher im Abstand von zwei Jahren aktualisiert werden. Eine Pflicht zur Aktualisierung besteht aber nicht. Bei der Fortschreibung bleibt der Mietspiegelersteller grundsätzlich auch in der Wahl der Fortschreibungskriterien frei. Nur für den neu eingeführten qualifizierten Mietspiegel gilt für die Aktualisierung und die Fortschreibungsmittel die Sondervorschrift des § 558d Entwurf (vgl. die dortige Begründung). Diese unterschiedliche Behandlung rechtfertigt sich aus den unterschiedlichen Rechtsfolgen der

jeweiligen Mietspiegelart und auch aus den mit der Aktualisierung verbundenen Kosten. Der „einfache Mietspiegel“ bleibt damit als kostengünstiges Instrument mit den bisherigen Regelungen erhalten.

5. **Absatz 4 und 5** übernehmen die Regelung des § 2 Abs. 5 Satz 1 und 5 beziehungsweise des § 2 Abs. 5 Satz 4 MHG.

a) Von der Einführung einer Mietspiegelpflicht wurde in Übereinstimmung mit der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (vgl. Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe, a. a. O., S. 134) abgesehen. Es bleibt bei der bisherigen Soll-Vorschrift, um die Gemeinden nicht mit zusätzlichen Kosten zu belasten.

b) Gegenüber § 2 Abs. 5 Satz 5 MHG wird der Ausdruck „öffentlich bekannt gemacht“ durch „veröffentlicht“ ersetzt. Damit ist keine inhaltliche Änderung verbunden. Vielmehr soll lediglich dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass ein rechtsförmliches Veröffentlichungsverfahren wie bei Rechtsnormen erforderlich ist. Deshalb wurde der untechnische Ausdruck „veröffentlicht“ gewählt.

c) Die bisherige Rechtsverordnungsermächtigung hat sich als ausreichend erwiesen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Verordnung über die Mietspiegelerstellung nicht zwingend erforderlich. Die gesetzlichen Vorgaben für den Inhalt von Mietspiegeln und die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebenen detaillierten Erstellungshinweise für Mietspiegel reichen aus, um in der Praxis eine einheitliche Struktur der Mietspiegel und ein geordnetes, korrektes und weitgehend einheitliches Erstellungsverfahren zu gewährleisten. Erst wenn sich zeigt, dass Probleme auftreten, die nicht mehr durch Hinweise ohne Rechtsnormcharakter gelöst werden können, sollte an den Erlass einer Rechtsnorm gedacht werden.

Zu § 558d Entwurf

Die Vorschrift knüpft an § 558c Entwurf an und regelt ausschließlich die zusätzlichen besonderen Voraussetzungen und Rechtsfolgen des neu geschaffenen qualifizierten Mietspiegels. Ein Handlungsauftrag an die Gemeinde ist damit nicht verbunden; die Gemeinde bleibt vielmehr frei in der Entscheidung darüber, ob sie einen qualifizierten Mietspiegel erstellen bzw. anerkennen will. Vom einfachen Mietspiegel unterscheidet sich der qualifizierte Mietspiegel dadurch, dass er zum einen wegen der erforderlichen wissenschaftlichen Erstellung eine erhöhte Gewähr der Richtigkeit und Aktualität der Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete bietet und zum anderen wegen der zusätzlich nötigen Anerkennung durch die Gemeinde und Interessenvertreter von Mieter- und Vermieterseite auch breite Akzeptanz ausdrückt. Deshalb können an ihn weitergehende Rechtsfolgen geknüpft werden, nämlich die Mitteilungspflicht bei der Mieterhöhungsbegründung (§ 558a Abs. 3 Entwurf) und die prozessuale Vermutungswirkung im gerichtlichen Mieterhöhungsrechtsstreit.

1. Auch der qualifizierte Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558c Entwurf. **Absatz 1** legt darüber hinaus aber zusätzlich fest, dass ein qualifizierter Mietspiegel nur dann vorliegt, wenn er zum einen nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt wird, die gewährleisten, dass er ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Dies kann nur durch Ziehung einer repräsentativen Zufallsstichprobe – möglichst durch eine Primärerhebung – aus der Grundgesamtheit erfolgen. Das Gesetz verzichtet auf eine Entscheidung zugunsten einer bestimmten Erstellungsmethode, da es mehrere von der Wissenschaft anerkannte Methoden gibt (Tabellenmethode oder Regressionsmethode). Wegen der an den qualifizierten Mietspiegel geknüpften Rechtsfolgen muss die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden dokumentiert und damit nachvollziehbar und überprüfbar sein.

Weitere Voraussetzung für den qualifizierten Mietspiegel ist, dass er von der Gemeinde und Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt ist. Dadurch wird sichergestellt, dass ein qualifizierter Mietspiegel auch von der Praxis akzeptiert wird. Denn je größer die Akzeptanz ist, desto größer wird auch die streitbefriedende Wirkung sein.

2. **Absatz 2** regelt die Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels als Voraussetzung für die an ihn geknüpften Rechtsfolgen. Er ist nach zwei Jahren fortzuschreiben und nach vier Jahren neu zu erstellen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Mietspiegel die ortsüblichen Vergleichsmieten auf dem Wohnungsmarkt zeitnah widerspiegelt. Die nach vier Jahren erfolgende Neuerstellung dient insbesondere der Qualitätssicherung des qualifizierten Mietspiegels. Die Fortschreibung kann – anders als beim einfachen Mietspiegel – nur mittels einer Stichprobe oder – wie auch in der Regelung des § 557b Entwurf zur Indexmiete – mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen. Mit der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels mit dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland wird die ortsübliche Miete mit der Rate der allgemeinen Geldentwertung erhöht, so dass der Vermieter eine Realwertsicherung der Miete erhält.

3. **Absatz 3** bestimmt, dass dem qualifizierten Mietspiegel eine Vermutungswirkung im Prozess zukommt. Inhalt der Vermutung ist, dass die im Mietspiegel enthaltenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Es handelt sich um eine widerlegliche Vermutung, der Beweis des Gegenteils bleibt gemäß § 292 ZPO deshalb für beide Prozessparteien zulässig, je nachdem, zu wessen Gunsten die Vermutung im Einzelfall streitet.

Die Vermutungswirkung wie auch die Festlegung als zwingendes Begründungsmittel (§ 558a Abs. 3 Entwurf) bestehen nur dann, wenn der qualifizierte Mietspiegel nach Absatz 2 in den entsprechenden Zeiträumen aktualisiert worden ist. Anderenfalls steht er einem einfachen Mietspiegel gleich.

Zu § 558e Entwurf

§ 558e Entwurf ist neu. Darin wird mit der Mietdatenbank ein neues Begründungsmittel des Mieterhöhungsverlangens zugelassen (§ 558a Abs. 2 Nr. 2 Entwurf).

Unter einer Mietdatenbank wird eine fortlaufend geführte Sammlung verstanden. Ihre Funktion besteht darin, Angaben zu Mietvereinbarungen und Mietänderungen bereitzustellen, aus denen Erkenntnisse über ortsübliche Vergleichsmieten gewonnen werden können, diese fortlaufend zu sammeln, strukturiert aufzuarbeiten und sie auszuwerten. Damit auf die ortsübliche Vergleichsmiete geschlossen werden kann, sind bei der Auswahl von Mietdaten zur Ermittlung der Vergleichsmiete für eine bestimmte Wohnung die gesetzlichen Vorgaben zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 Entwurf) einzuhalten.

Mit der Einführung der Mietdatenbank als Begründungsmittel wird der Entwicklung der Informationstechnik Rechnung getragen, die es ermöglicht, große Mengen an Daten zu speichern, zu verarbeiten und aufzubereiten. Der wesentliche Unterschied gegenüber einem Mietspiegel, der immer nur eine Momentaufnahme des Wohnungsmarktes darstellt, liegt in der fortlaufenden Erfassung von Daten. Damit ermöglicht eine Datenbank grundsätzlich eine hohe Aktualität, weist aber bislang eine geringere Repräsentativität auf.

Eine Mietdatenbank existiert derzeit nur in Hannover in der vom „Verein zur Ermittlung und Auskunfterteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten e. V. (MEA)“ betriebenen Form. Grundsätzlich sind unterschiedliche Ausprägungen des Instrumentes Mietdatenbank möglich. Mit ihrer grundsätzlichen Verankerung als Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren soll der Anreiz für eine stärkere Verbreitung und Weiterentwicklung dieses Instruments geschaffen werden. Der Gesetzgeber behält sich für die Zukunft vor, das Instrument Mietdatenbank mit weiterreichenden Rechtsfolgen auszustatten, wenn die notwendigen praktischen Erfahrungen vorliegen.

Zu § 559 Entwurf

Bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter ist zu unterscheiden zwischen der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter die Durchführung der Maßnahmen dulden muss und der Frage, ob der Vermieter berechtigt ist, wegen der durchgeführten Modernisierung die Miete zu erhöhen sowie gegebenenfalls in welchem Umfang. Während Ersteres Gegenstand der Vorschrift des § 554 Entwurf ist, betrifft § 559 die Mieterhöhung bei Modernisierung, die bislang in § 3 MHG geregelt war. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und besseren Lesbarkeit ist § 3 MHG in mehrere Paragraphen aufgliedert worden.

1. **Absatz 1** greift die Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG auf. Es bleibt dabei, dass der Vermieter die Kosten der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich im Wege der Mieterhöhung auf den Mieter umlegen kann. Die Durchführung von Modernisierungen liegt im allgemeinen Interesse. Dies wird in ihren unterschiedlichen Wirkungen deutlich: Sichtbare Verbesserung des Wohnbestandes, Erhöhung des Wohnkomforts

und der Wohnqualität für den Mieter und schließlich Entlastung der Umwelt.

a) In § 554 Entwurf wurde der Kreis der duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen auf Maßnahmen zur Einsparung aller Arten von Energie statt bisher nur von Heizenergie erweitert, um Energieeinsparungen insgesamt zu fördern. Dieses Ziel gilt auch hier. Deshalb ist im Gleichlauf zu § 554 Entwurf die Mieterhöhungsmöglichkeit nicht mehr nur wie bisher auf nachhaltige Heizenergie-Einsparmaßnahmen begrenzt, sondern ebenfalls auf alle Arten nachhaltiger Energieeinsparung ausgedehnt (vgl. die dort aufgeführten Beispiele).

b) Der Entwurf sieht davon ab, die „jährliche Miete“, die Maßstab für die konkrete Mieterhöhung ist, näher zu definieren. Gemeint ist, dass für die Berechnung der jährlichen Miete der zwölffache Betrag der aktuell gezahlten Miete maßgebend ist. Dies geht bereits aus der jetzigen Formulierung hinreichend klar hervor.

c) Die Umformulierung von „... kann er eine Erhöhung ... verlangen“ in „... kann ... erhöhen“ dient der rechtssystematischen Klarstellung, dass die Regelung des § 559 Entwurf anders als § 558 Entwurf keinen Anspruch des Vermieters auf Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung begründet, sondern die Mieterhöhung durch rechtsgestaltende Erklärung des Vermieters herbeigeführt werden kann.

2. **Absatz 2** entspricht, geringfügig gekürzt, § 3 Abs. 1 Satz 2 MHG.

3. **Absatz 3** regelt die Unabdingbarkeit entsprechend dem geltenden Recht.

Zu § 559a Entwurf

Die Vorschrift übernimmt aus § 3 MHG die Regelungen des § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG über Zuschüsse oder Darlehen, die der Vermieter für die Modernisierung von anderer Seite erhält. Sie werden trotz ihres speziellen wohnungsbaurechtlichen Inhalts ins BGB übernommen, da sie unmittelbare Auswirkungen auf den Umfang der Mieterhöhung haben. Die Regelung bleibt inhaltlich unverändert, wird jedoch zur besseren Übersichtlichkeit in vier Absätze aufgeteilt und verständlicher formuliert. Die Anordnung der Absätze entspricht dabei anders als die bisherige Reihenfolge in § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 MHG dem Ablauf der Mieterhöhungsrechnung.

Zu § 559b Entwurf

Die Vorschrift regelt entsprechend § 3 Abs. 3 und 4 MHG das Mieterhöhungsverfahren und enthält demgegenüber inhaltlich lediglich die Änderung, dass in **Absatz 2 Satz 1** die Frist für das Wirksamwerden der Mieterhöhung um einen Monat verlängert wurde. Grund hierfür ist die Vereinheitlichung der Fristen im Mieterhöhungsrecht. Die übrigen Änderungen sind rein sprachlicher Natur.

Für das Verhältnis zu § 554 Entwurf (Duldungspflicht bei Modernisierung) bleibt es bei der bisherigen Rechtslage, das heißt die Mitteilung über die Durchführung der Modernisierung ist nicht Voraussetzung für die Mieterhöhung nach

§ 559 bzw. § 559a Entwurf. **Absatz 2 Satz 2** ordnet lediglich an, dass die darin genannten Mängel der Modernisierungsmittelung zu einer Verzögerung der Mieterhöhung um sechs Monate führen. Entsprach die Modernisierungsmittelung aus anderen Gründen nicht den Anforderungen des § 554 Abs. 3 Entwurf, so ist dies für die anschließende Mieterhöhung dagegen ohne Bedeutung. Ebenso wenig kommt es auch darauf an, ob der Mieter wegen Vorliegens von Härtegründen im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 Entwurf nicht zur Duldung der Durchführung der Maßnahmen verpflichtet gewesen wäre, wenn er die Durchführung der Maßnahmen tatsächlich geduldet hat. Nur wenn der Mieter die Maßnahmen tatsächlich nicht geduldet hat, kann die Frage, ob Härtegründe vorliegen, später auch bei der Mieterhöhung eine Rolle spielen.

Zu § 560 Entwurf

Die Vorschrift betrifft Veränderungen bei den Betriebskosten und schließt insofern an § 556 Entwurf an. Der Inhalt der Regelungen geht auf § 4 Abs. 2 bis 4 MHG zurück. Anders als in § 4 Abs. 2 bis 4 MHG sind die Regelungen in Absatz 1 bis 3 jedoch ausdrücklich auf Mietverträge mit einer vereinbarten Betriebskostenpauschale beschränkt. Absatz 4 betrifft ausschließlich Betriebskostenvorauszahlungen.

1. Nach **Absatz 1 Satz 1** kann der Vermieter bei einer Betriebskostenpauschale Betriebskostenerhöhungen anteilig auf den Mieter umlegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erhöhungsmöglichkeit besteht nur bei Betriebskostenpauschalen, nicht auch bei Bruttomietverträgen oder Teilklausivverträgen. Damit ist der bislang in Rechtsprechung und Literatur bestehende Streit über den Anwendungsbereich des § 4 Abs. 2 MHG (vgl. dazu Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 4 MHG Rn. 18) im Sinne der getroffenen Regelung entschieden. Die Beschränkung der Erhöhungsmöglichkeit auf Verträge mit Betriebskostenpauschalen ist sachgerecht, da wegen der gesonderten Ausweisung der Betriebskosten für den Mieter insoweit immerhin ein Kostenelement erkennbar ist. Anders als bei der Bruttomiete kann er damit zumindest ungefähr abschätzen, welchen Kostenanteil die Betriebskosten im Verhältnis zur Grundmiete ausmachen. Bei einer Bruttomiete, bei der die Betriebskosten nicht gesondert ausgewiesen sind, hat er für eine entsprechende Kostenkalkulation keinerlei Anhaltspunkte. In diesem Fall muss der Vermieter daher wie auch bei einer Teilklausivmiete nach der dem § 2 MHG nachgebildeten Regelung des § 558 Entwurf vorgehen.
2. **Absatz 1 Satz 2** entspricht dem geltenden Recht.
3. In **Absatz 2** wurde die Regelung des § 4 Abs. 3 MHG über die Fälligkeit der Erhöhung leicht verändert übernommen. Die Unterscheidung beim Wirksamwerden der Erhöhung je nach Zugang der Erhöhungserklärung ist aus Vereinfachungsgründen weggefallen. Unabhängig davon, ob die Erhöhungserklärung vor oder nach dem Fünfzehnten des Monats abgegeben wurde, tritt die Erhöhung nunmehr einheitlich mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats ein. Auch die (zeitlich begrenzte) rückwirkende Erhöhung ist wie bis-

her möglich, sofern der Vermieter die Erhöhungserklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt (Absatz 2 Satz 2). Es kommt auf die Kenntnis der konkreten Erhöhung an, zum Beispiel in Form eines entsprechenden Gebührenbescheides. Dass der Vermieter schon vorher mit einer Erhöhung rechnen musste, reicht nicht aus.

4. **Absatz 3** übernimmt, nunmehr nur noch ausdrücklich auf Betriebskostenpauschalen bezogen, § 4 Abs. 4 MHG.
5. **Absatz 4** ist neu. Er betrifft ausschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und korrespondiert mit der Regelung in § 556 Abs. 2 Satz 2 Entwurf, wonach Betriebskostenvorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden dürfen. Im Laufe des Mietverhältnisses kann es zu Änderungen der Betriebskosten kommen, z. B. durch Hinzukommen bzw. Ausscheiden von Bewohnern sowie veränderte Verbrauchsgewohnheiten. Deshalb ist es sinnvoll, dass eine Anpassung vorgenommen werden kann. Nach einer Abrechnung erhalten daher zukünftig beide Vertragsparteien das Recht, die Zustimmung zu einer angemessenen Anpassung der Vorauszahlungen zu verlangen.

Zu § 561 Entwurf

Die Vorschrift vereinfacht das bisher in § 9 Abs. 1 MHG enthaltene Kündigungsrecht des Mieters bei Mieterhöhungen nach den §§ 558 oder 559 Entwurf (§§ 2, 3 MHG). Die bisher je nach Art der Mieterhöhung unterschiedlichen Zeiträume, die dem Mieter für die Abgabe seiner Kündigungserklärung gelassen werden, und die unterschiedlichen Kündigungsfristen werden vereinheitlicht und zugleich verständlicher gefasst.

1. Das außerordentliche Kündigungsrecht (**Absatz 1**) entsteht, wenn der Vermieter die Mieterhöhung geltend macht. Es kommt nicht darauf an, ob das Mieterhöhungsverlangen wirksam ist. Dies wird durch die Umformulierung ausdrücklich klargestellt. Entsprechend der vereinheitlichten Terminologie für die verschiedenen Kündigungsrechte wird zudem durch Einfügung des Wortes „außerordentlich“ die Art der Kündigung deutlicher als bisher.
 - a) Die Überlegungsfrist für den Mieter wird, unabhängig von der Art der Mieterhöhung, einheitlich auf mindestens zwei und höchstens drei Monate festgelegt. Dies entspricht bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Entwurf) dem geltenden Recht (§ 9 Abs. 1 Satz 1 MHG). Die bei Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 Entwurf) derzeit höchstens zwei Monate plus drei Werktagen betragende Frist (§ 3 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Satz 2 MHG) wird insoweit angeglichen.
 - b) Die Kündigungsfrist beträgt einheitlich zwei Monate, wie schon bislang für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Entwurf) gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 MHG. Für Mieterhöhungen nach Modernisierung (§ 559 Entwurf) bedeutet dies, dass die bisher nach § 9 Abs. 1 Satz 2 MHG drei Monate minus drei Werktagen betragende Kündigungsfrist auf

volle zwei Monate verkürzt wird. Dies erscheint im Hinblick auf die durchschnittliche Verlängerung der Überlegungsfrist des Mieters und die gewonnene Einheitlichkeit angemessen. Im Ergebnis beträgt der Abstand zwischen dem Zugang der Mieterhöhungs-erklärung und dem Termin, zu dem das Mietverhältnis durch die Kündigung des Mieters beendet werden darf, wie im geltenden Recht mindestens vier bis höchstens fünf Monate.

- c) Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des übernächsten Monats. Damit ist wie bisher der Ablauf des zweiten Monats ab Ende der Frist, bis zu der die Kündigung spätestens erklärt werden kann, gemeint, also nicht ab Kündigungserklärung (Staudinger/Sonnenschein/Weitemeyer, 13. Bearb., § 9 MHG Rn. 21).
2. **Absatz 2** enthält wie im bisherigen Recht den Hinweis auf die Unabdingbarkeit der Vorschrift zum Nachteil des Mieters.
3. Der bisherige § 9 Abs. 2 MHG gehört inhaltlich zur Regelung über die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs und ist dort eingestellt worden (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 Entwurf).

Zu § 562 Entwurf

Dem Votum der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht, a. a. O., S. 169) folgend bleibt das Vermieterpfandrecht (§§ 559 bis 563 BGB; §§ 562 bis 562d Entwurf) wie bisher auch für Wohnraummietverhältnisse erhalten. Wenngleich es hier dem Vermieter in wirtschaftlicher Hinsicht nicht immer tatsächlich Befriedigung seiner Forderungen verschafft, denn Mieter Not leidender Wohnraummietverhältnisse besitzen vielfach keine pfändbaren Gegenstände, so bleibt es doch in den anderen Fällen eine wichtige Handhabe des Vermieters. Selbst im Falle der Unpfändbarkeit entfaltet die Vorschrift zumindest eine wichtige Appellwirkung gegenüber dem in Zahlungsverzug geratenen Mieter. Für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die nicht Wohnräume sind, verweist § 578 Entwurf auf die vorliegenden Vorschriften. Sie sind inhaltlich im Wesentlichen unverändert aus den §§ 559 bis 563 BGB übernommen worden.

In § 562 Entwurf wird der bisherige § 559 BGB zur besseren Gliederung des Textes in zwei Absätze aufgeteilt und sprachlich geringfügig modernisiert.

Absatz 1 regelt den gegenständlichen Umfang des Vermieterpfandrechts (bisher § 559 Satz 1 und 3 BGB).

Absatz 2 begrenzt die Sicherungswirkung des Pfandrechts in zeitlicher Hinsicht (bisher § 559 Satz 2 BGB).

Zu § 562a Entwurf

Die Vorschrift entspricht mit einigen lediglich sprachlichen Änderungen § 560 BGB. Wegen der an dieser Stelle gliederungsbedingten Beschränkung auf Wohnraummietverhältnisse wurde der bisherige Satzteil „im regelmäßigen Betrieb des Geschäftes des Mieters“, der nur auf die Gewerbemiete bezogen ist, gestrichen, ohne dass eine inhaltliche Änderung damit verbunden ist. Bei der Gewerbemiete, für die die Vorschrift durch den Verweis in § 578 Entwurf anwendbar ist, ist dieser Gesichtspunkt aber weiterhin auch im Rahmen der „gewöhnlichen Lebensverhältnisse“ zu berücksichtigen.

Zu § 562b Entwurf

Die Vorschrift übernimmt § 561 BGB mit kleineren sprachlichen Änderungen, die der besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit dienen.

Zu § 562c Entwurf

Die Vorschrift entspricht § 562 BGB, ist jedoch zum leichteren Verständnis in zwei Sätze aufgeteilt worden.

Zu § 562d Entwurf

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 563 BGB. Die Umstellung im Satzgefüge aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist rein sprachlicher Natur.

Zu den §§ 563 bis 564 Entwurf

Mietverhältnisse enden nicht mit dem Tod des Mieters. Nach den allgemeinen erbrechtlichen Bestimmungen geht ein Mietverhältnis vielmehr beim Tod des Mieters im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (§ 1922 BGB) auf den Erben des Mieters über. Dieser setzt das Mietverhältnis mit denselben Rechten und Pflichten aus dem Mietvertrag fort. Die Vorschriften der §§ 563 bis 564 Entwurf treffen insoweit, wie schon bisher die §§ 569 bis 569b BGB, für die Rechtsnachfolge in Mietverhältnisse über Wohnraum besondere Regelungen. Sie lassen abweichend vom Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge unter bestimmten Voraussetzungen eine Sonderrechtsnachfolge für bestimmte Personen in das Mietverhältnis über Wohnraum zu (§§ 563, 563a Entwurf). Findet eine Sonderrechtsnachfolge nicht statt, so bleibt es bei dem allgemeinen erbrechtlichen Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge und das Mietverhältnis wird mit dem Erben fortgesetzt (§ 564 Entwurf).

Dabei ist grundsätzlich zu sehen, dass nach dem Tod des Mieters unterschiedliche Interessenlagen bestehen, denen es gerecht zu werden gilt. Hat der Mieter zuvor in dem Wohnraum mit anderen Personen, etwa seinem Ehegatten, Kindern oder seinem Lebenspartner in häuslicher Gemeinschaft gelebt, so haben diese Personen ein nachvollziehbares und schutzwürdiges Interesse daran, in der bisherigen Lebensumgebung zu verbleiben. Sie haben möglicherweise eine frühere Wohnung aufgegeben und sind je nach der Dauer des Zusammenlebens in ihrem Wohnumfeld stark sozial verwurzelt. Dem Vermieter kommt es hingegen darauf an, wer die Person ist, mit der der Mietvertrag zukünftig weitergeführt wird. Dies ist für ihn deshalb wichtig, damit die Zahlung der Miete auch künftig gesichert ist und die Wohnung nicht übermäßig abgenutzt wird. Nicht zuletzt spielt für ihn in vielen Fällen auch der Fortbestand einer funktionierenden Hausgemeinschaft eine Rolle. Die Erben, die nicht mit dem verstorbenen Mieter zusammengewohnt haben, verfolgen schließlich typischerweise in erster Linie finanzielle Interessen, die auf eine Abwicklung des Mietverhältnisses gerichtet sind.

Die Vorschriften der §§ 563 bis 564 Entwurf knüpfen an die bisherigen §§ 569 bis 569b BGB an, werden jedoch sowohl sprachlich als auch inhaltlich modernisiert. In dem Bemühen um einen gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Interessen von Mietern, Vermietern und Erben werden sie an die veränderten gesellschaftlichen Verhältnisse und die Entwicklung der Rechtsprechung angepasst.

Zu § 563 Entwurf

§ 563 Entwurf enthält das bisher in § 569a BGB geregelte so genannte Eintrittsrecht. Gemeint ist der Eintritt von bestimmten, eng mit dem verstorbenen Mieter verbundenen Personen, die mit ihm in dem gemieteten Wohnraum bislang einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, ohne Partei des Mietvertrages zu sein. Streng genommen handelt es sich nicht um ein Eintritts„recht“, denn das Gesetz ordnet automatisch den Eintritt in das Mietverhältnis an; einer besonderen rechtsgestaltenden Erklärung bedarf es nur für den Fall, dass der Eintritt nicht erfolgen soll (Ablehnungsrecht, Absatz 3 Satz 1). Der Begriff „Eintrittsrecht“ wird gleichwohl im Folgenden verwendet, da er sich in der öffentlichen Diskussion zu diesem Thema festgesetzt hat.

Das Eintrittsrecht wird anders als bisher an den Anfang der Regelungen über die Rechtsfolgen bei Tod des Mieters gestellt; es folgen in § 563a Entwurf Regelungen über die Fortsetzung eines Mietverhältnisses mit mehreren Personen, während die Fortsetzung mit dem Erben jetzt am Ende steht (§ 564 Entwurf). Damit kommt besser zum Ausdruck, dass die gesetzliche Erbfolge nur nachrangig gilt. Treten also eine oder mehrere der nach § 563 Entwurf eintrittsberechtigten Personen in das Mietverhältnis ein, so schließt das die gesetzliche Erbfolge aus. Eines ausdrücklichen Hinweises bedarf es aufgrund der Abfolge der Vorschriften nicht.

1. **Absatz 1** übernimmt mit einigen jedoch lediglich sprachlichen Änderungen das Eintrittsrecht des Ehegatten aus § 569a Abs. 1 Satz 1 BGB. Sachlich bestehen zur Neuformulierung keine Unterschiede. Dies gilt insbesondere auch für das Erfordernis der gemeinsamen Haushaltsführung gerade in den gemieteten Wohnräumen.
2. In **Absatz 2 Satz 1** ist das Eintrittsrecht der Familienangehörigen, die mit dem Mieter bislang in dem Wohnraum einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, geregelt. Auch das Eintrittsrecht der Familienangehörigen entspricht der bisherigen Rechtslage (§ 569a Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB).
3. **Absatz 2 Satz 2** ist neu und enthält ein Eintrittsrecht für Personen, die in den gemieteten Räumen mit dem Mieter „einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen“. Damit ist nunmehr neben den Familienangehörigen auch der Lebenspartner ausdrücklich eintrittsberechtigt. Sein Eintrittsrecht steht gleichrangig neben dem der Familienangehörigen und wird nicht dadurch verdrängt. Haben Familienangehörige und Lebenspartner bislang mit dem verstorbenen Mieter gemeinsam in der Wohnung gelebt und dort einen gemeinsamen Haushalt geführt, so steht jedem von ihnen gleichberechtigt ein Eintrittsrecht zu. Daher können auch alle gemeinsam eintreten und auf diese Weise die bisher bestehende Lebensgemeinschaft in der Wohnung fortsetzen.

Bislang hat die Rechtsprechung in analoger Anwendung der bisherigen Vorschrift des § 569a Abs. 2 BGB (Eintrittsrecht für Familienangehörige) nur dem Partner einer nichtehelichen (heterosexuellen) Lebensgemeinschaft ein Eintrittsrecht zugebilligt (vgl. BGHZ 121, 116), nicht aber homosexuellen Lebenspartnern. Nunmehr steht durch die Neuregelung das Eintrittsrecht allen Lebenspartnern ungeachtet ihrer sexuellen Orientierung zu. Auf

das Vorliegen geschlechtlicher Beziehungen gleich welcher Art kann es beim Eintritt in das Mietverhältnis nicht ankommen. Maßgebend ist vielmehr allein, dass eine besonders enge Lebensgemeinschaft zwischen den Partnern besteht. Wegen der anknüpfenden Folgen sind an die Intensität der Beziehung hohe Anforderungen zu stellen. Bloße Haushalts- oder Wohngemeinschaften gehören nicht hierzu.

Da das Bestehen einer solchen engen Lebensgemeinschaft anders als Ehe und Familie nicht durch Urkunden oder andere Nachweise dokumentiert werden kann, kommt es zur Vermeidung von Rechtsmissbrauch im Interesse von Mietern und Vermietern auf objektive und nachprüfbare Kriterien an. Der Bundesgerichtshof hat solche Kriterien zum Begriff der „nichtehelichen Lebensgemeinschaft“ aufgestellt (vgl. BGH, a. a. O.), die eine sachgerechte und nachprüfbare Abgrenzung zu anderen Formen des Zusammenlebens ermöglichen. Sie gelten daher sinngemäß auch für den Begriff des „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalts“.

Das bedeutet, dass ein „auf Dauer angelegter gemeinsamer Haushalt“ gegeben ist, wenn zwischen den Partnern eine Lebensgemeinschaft besteht, die auf Dauer angelegt ist, keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt und sich durch innere Bindungen auszeichnet, die ein gegenseitiges Füreinandereinstehen begründen, die über eine reine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft hinausgehen. Sowohl die hetero- als auch die homosexuelle Partnerschaft wie auch das dauerhafte Zusammenleben alter Menschen als Alternative zum Alters- oder Pflegeheim, die ihr gegenseitiges Füreinandereinstehen zum Beispiel durch gegenseitige Vollmachten dokumentieren, können daher grundsätzlich diese Kriterien erfüllen. Eingetragene Lebenspartner im Sinne eines zukünftigen Lebenspartnerschaftsgesetzes sind hiervon in jedem Fall erfasst.

3. **Absatz 3** entspricht den Regelungen des § 569a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 3 BGB, die in einem Satz zusammengefasst wurden. Der Verweis auf die Vorschrift des § 206 BGB wurde beibehalten, die Fallgruppen, um die es geht, werden jedoch deutlich hervorgehoben.
4. **Absatz 4** lehnt sich an § 569a Abs. 5 BGB an, gewährt dem Vermieter aber anders als bisher eine einmonatige Überlegungsfrist, innerhalb derer er sich entscheiden kann, ob er das Mietverhältnis mit dem Eingetretenen kündigen will. Die bisherige Beschränkung der Kündigung auf den ersten zulässigen Termin kann abhängig vom Zeitpunkt des Todes des Mieters im Einzelfall nur wenige Tage betragen. Insbesondere dann, wenn der Vermieter mit dem Eingetretenen in Vertragsverhandlungen treten möchte, kann sie sich als zu kurz herausstellen.

Die Frist beginnt, nachdem der Vermieter Kenntnis vom Tod des Mieters und davon erlangt hat, dass der Eintritt endgültig ist (also spätestens mit Ablauf der Frist nach Absatz 3).

Macht der Mieter von seinem Kündigungsrecht Gebrauch, so endet das Mietverhältnis nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist zum Monatsende. Für das Fristende gelten die allgemeinen Regeln, erfolgt die Kündigung also bis zum dritten Werktag eines Monats,

so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des übernächsten Monats (§ 573d Abs. 2 Satz 1, § 575a Abs. 3 Satz 1 Entwurf).

Die Kündigung ist entsprechend der vereinheitlichten Terminologie der verschiedenen Kündigungsrechte eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. Dies wird durch die entsprechende Formulierung deutlich.

5. **Absatz 5** regelt die Unabdingbarkeit wie bisher.

Zu § 563a Entwurf

Die Vorschrift enthält das bisher in § 569b BGB geregelte so genannte Fortsetzungsrecht, betrifft also anders als § 563 Entwurf den Fall, dass neben dem verstorbenen Mieter noch weitere Personen Mieter des Mietvertrages waren. Da sie bereits bisher Mietvertragsparteien waren, ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihnen rechtlich selbstverständlich, denn der Tod des Mieters lässt ihre Vertragsbeziehungen zum Vermieter unberührt. Würde die Vorschrift für den „Anteil“ des verstorbenen Mieters am Mietverhältnis keine Sonderregelung treffen, so würde nach den allgemeinen erbrechtlichen Grundsätzen der Erbe in diesen „Anteil“ einrücken. Demgegenüber ordnet § 563a Entwurf ähnlich wie schon bisher § 569b BGB für bestimmte Mitmieter eine Sonderrechtsnachfolge in diesen „Anteil“ an, die die allgemeine Erbfolge verdrängt.

1. Die Vorschrift übernimmt im Grundsatz § 569b BGB, dehnt ihn jedoch folgerichtig auf den gesamten Personenkreis der nach § 563 Entwurf eintrittsberechtigten Personen aus. Haben mehrere dieser Personen gemeinsam eine Wohnung gemietet und stirbt einer von ihnen, setzen die überlebenden Mitmieter das Mietverhältnis ohne den Erben fort.

Interessen des Vermieters werden nicht nennenswert berührt, da der oder die überlebenden Mitmieter von ihm bewusst in das Mietverhältnis mit aufgenommen worden waren.

2. Nach **Absatz 2** besteht wie bisher das Recht der überlebenden Mitmieter zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist. Die neue Formulierung entspricht der für die verschiedenen Kündigungsarten vereinheitlichten Terminologie. Für die zeitliche Ausübung des Kündigungsrechts sowie die Rechtsfolgen der Kündigung gilt das in der Begründung zu § 563 Entwurf unter 4. Gesagte. Das Kündigungsrecht können die Mitmieter, wie die Vorschrift ausdrücklich klarstellt, nur gemeinsam ausüben. Dies war nach allgemeinen schuldrechtlichen Grundsätzen auch schon zu Lebzeiten des verstorbenen Mieters der Fall. Durch den Tod eines Mitmieters tritt insofern keine Veränderung ein.

3. **Absatz 3** regelt entsprechend dem geltenden Recht die Unabdingbarkeit.

Zu § 563b Entwurf

Die Vorschrift regelt einzelne Rechtsfolgen im Falle eines Eintritts nach § 563 Entwurf oder einer Fortsetzung nach § 563a Entwurf. Sie entspricht abgesehen von der bereits in §§ 563, 563a Entwurf angelegten Ausdehnung des Eintritts- und Fortsetzungsrechts im Wesentlichen dem geltenden Recht (§ 569a Abs. 2 Satz 5, Abs. 3 und 4, § 569b Satz 2

BGB). Über die rein sprachliche Umformulierung hinaus bestehen inhaltlich gegenüber den bisherigen Regelungen folgende Änderungen:

1. Da insbesondere im Fall der Fortsetzung mit den überlebenden Mitmietern (§ 563a Entwurf, § 569b BGB) im Innenverhältnis eine Haftung der Erben für frühere Verbindlichkeiten nicht in jedem Fall sachgerecht ist (vgl. MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 569b BGB Rn. 5), steht sie gemäß **Absatz 1 Satz 2** in Anlehnung an § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB unter dem Vorbehalt einer anderweitigen Bestimmung. Diese kann zum Beispiel darin liegen, dass der verstorbene Mieter zu Lebzeiten entsprechende Vereinbarungen mit den eintritts- oder fortsetzungsberechtigten Personen oder dem Erben getroffen hat.
2. Neu ist der in **Absatz 3** eingeführte Anspruch des Vermieters auf Leistung einer Sicherheit. Er trägt den durch Tod des Mieters und Eintritt oder Fortsetzung geänderten Umständen in wirtschaftlicher Hinsicht im Interesse des Vermieters Rechnung. Der Vermieter hatte sich zu Vertragsbeginn auf die wirtschaftlichen Verhältnisse in der Person des Alleinmieters oder der Gesamtheit der Mitmieter verlassen und möglicherweise vor diesem Hintergrund auf eine Sicherheit verzichtet. Diese Verhältnisse können sich nun geändert haben. Deshalb ist es sachgerecht, wenn er in diesem Punkt zu seiner finanziellen Absicherung eine Sicherheitsleistung verlangen kann.

Zu § 564 Entwurf

Der neue § 564 Entwurf übernimmt § 569a Abs. 6 BGB mit den redaktionellen Änderungen, die durch die Übernahme in einen selbständigen Paragraphen veranlasst sind, sowie im Wesentlichen den teilweise inhaltsgleichen § 569 BGB.

1. **Satz 1** stellt nochmals klar, dass das Eintritts- und Fortsetzungsrecht einer Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben vorgeht. Nur für den Fall, dass weder Eintritt noch Fortsetzung vorliegen, wird also das Mietverhältnis mit dem Erben weitergeführt.
2. **Satz 2** enthält für den Fall der Weiterführung des Mietverhältnisses mit dem Erben für Vermieter und Erben wie bisher ein außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist. Die Formulierung „außerordentlich mit gesetzlicher Frist“ entspricht der vereinheitlichten Terminologie für die verschiedenen Kündigungsarten.
 - a) Bisher bedurfte es aber nach herrschender Auffassung für die außerordentliche Kündigung des Vermieters zusätzlich seines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses nach § 564b BGB (§ 573 Entwurf). Dieses Erfordernis entfällt zukünftig, wie §§ 573d Abs. 1, 575a Abs. 1 Entwurf ausdrücklich bestimmen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Erben, die in der Wohnung nicht ihren Lebensmittelpunkt haben – denn sonst könnten sie nach Maßgabe der §§ 563 ff. Entwurf in das Mietverhältnis eintreten –, keines mietrechtlichen Schutzes bedürfen.
 - b) Sowohl dem Erben als auch dem Vermieter steht eine Überlegungsfrist von einem Monat für die Ausübung

des Kündigungsrechts zu (vgl. die Begründung zu § 563 Entwurf unter 4.).

Zu § 565 Entwurf

Der bisherige § 549a BGB mit der Regelung zum Bestandschutz des (Unter-)Mieters bei gewerblicher Weitervermietung wird mit bloßen sprachlichen und redaktionellen Änderungen übernommen.

1. Durch die Einfügung „zu Wohnzwecken“ in **Absatz 1 Satz 1** kommt deutlicher als bisher zum Ausdruck, dass nur die Tätigkeit der Weitervermietung gewerblich ist, es sich aber in der Sache um Wohnraummiete handelt.
2. In **Absatz 2** ist die Verweisung entsprechend der geänderten Paragraphenfolge angepasst worden.
3. **Absatz 3** übernimmt unverändert die Regelung über die Unabdingbarkeit aus § 549a Abs. 3 BGB.

Zu § 566 Entwurf

§ 566 Entwurf übernimmt unter der sprichwörtlichen Überschrift „Kauf bricht nicht Miete“ mit geringfügigen sprachlichen Änderungen § 571 BGB. Aufgrund ihrer Stellung im zweiten Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“ bezieht sich die Vorschrift hier nur auf Wohnraum. Die Anwendung auf Mietverhältnisse über andere Räume als Wohnräume und Grundstücke ergibt sich durch die Verweisung in § 578 Entwurf.

Für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnungseigentum gilt, dass nur der Erwerber des Sondereigentums an den Wohnräumen alleiniger Vermieter ist. Die Veräußerung von vermieteten Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, führt nicht zu einer Vielfältigung der Vermieterstellung, wenn zusammen mit der Wohnung Nebenräume mitvermietet werden, die im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer stehen (BGH NJW 1999, 2177 ff.).

Zu § 566a Entwurf

§ 572 BGB wird als neuer § 566a Entwurf, beschränkt auf Wohnraummietverhältnisse, mit einigen sprachlichen Änderungen übernommen. Die Anwendung auf Mietverhältnisse über andere Räume als Wohnräume und Grundstücke ergibt sich wiederum durch die Verweisung in § 578 Entwurf.

Der neu angefügte **Satz 3** erfasst den Fall, dass der Erwerber die vom Mieter geleistete Mietsicherheit vom Veräußerer, also dem früheren Vermieter, ausgehändigt erhalten hat, der Mieter die Sicherheit später vom Erwerber jedoch nicht zurückerlangen kann, etwa weil dieser zwischenzeitlich in Vermögensverfall geraten ist. Für diesen Fall bestimmt Satz 3, dass der frühere Vermieter dem Mieter gegenüber weiterhin zur Rückerstattung verpflichtet bleibt. Die Frage der Forthaftung des früheren Vermieters war bis zu der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 24. März 1999 (BGHZ 141, 160 ff.) streitig. Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofes wird mit der getroffenen Neuregelung umgesetzt. Sie entspricht dem Grundsatz, dass eine Partei nur das Insolvenzrisiko des eigenen Vertragspartners zu tragen hat, hier also im Verhältnis zwischen früherem Vermieter und Mieter einerseits und im Verhältnis früherer Vermieter und Erwerber andererseits. Da sich der frühere Vermieter den Erwerber als Vertragspartner ausgesucht hat, fällt die

Zahlungsfähigkeit oder -unfähigkeit des Erwerbers in seinen Risikobereich, nicht in den des Mieters. Es liegt am früheren Vermieter, durch entsprechende Vertragsgestaltung das Insolvenzrisiko auszuschalten (z. B. durch Vereinbarung einer Bankbürgschaft zu seinen Gunsten).

Die Forthaftung des früheren Vermieters ist subsidiär. Der Mieter muss also zunächst versuchen, den Erwerber auf Rückzahlung in Anspruch zu nehmen, solange dies nicht von vorneherein aussichtslos erscheint.

Zu § 566b Entwurf

Der bisherige § 573 BGB wird als § 566b Entwurf inhaltlich unverändert übernommen und zur besseren Lesbarkeit redaktionell und sprachlich geringfügig überarbeitet sowie durch Unterteilung in zwei Absätze übersichtlicher gegliedert.

Zu den §§ 566c und 566d Entwurf

Die bisherigen §§ 574 und 575 BGB werden mit kleinen sprachlichen Änderungen inhaltlich unverändert übernommen.

Zu § 566e Entwurf

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 576 BGB. Durch Ersetzung des Begriffs „Anzeige“ durch „Mitteilung“ ist der Text sprachlich an die Formulierung des § 566 Abs. 2 Entwurf (§ 571 BGB) angeglichen, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden ist. Die Begrenzung des Anwendungsbereiches auf Wohnraum erfolgt aufgrund der Stellung der Vorschrift im zweiten Untertitel „Mietverhältnisse über Wohnraum“. Die Anwendung auf Mietverhältnisse über andere Räume als Wohnräume und Grundstücke ergibt sich durch die Verweisung in § 578 Entwurf.

Zu den §§ 567, 567a und 567b Entwurf

Die bisherigen §§ 577 bis 579 BGB werden, zum Teil mit geringfügigen sprachlichen Änderungen, inhaltlich unverändert übernommen. Sie sind an dieser Stelle beschränkt auf Wohnraum. Die Anwendung auf Mietverhältnisse über andere Räume als Wohnräume und Grundstücke ergibt sich durch die Verweisung in § 578 Entwurf.

Zu § 568 Entwurf

Die Vorschrift über Form und Inhalt der Kündigung leitet den 4. Unterabschnitt „Beendigung des Mietverhältnisses“ ein und entspricht weitgehend § 564a BGB.

1. § 564a Abs. 1 Satz 2 BGB (Angabe der Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben) wird entsprechend einem Vorschlag der Expertenkommission (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5414) gestrichen. Während die Angabe der Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben bislang in § 564a Abs. 1 Satz 2 BGB lediglich als Sollvorschrift formuliert war, legte § 564b Abs. 3 BGB fest, dass nur die Kündigungsgründe des Vermieters berücksichtigt werden, die er tatsächlich im Kündigungsschreiben angibt, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind. Dieser Widerspruch wird dadurch beseitigt, dass § 573 Abs. 3 Entwurf nunmehr ausdrücklich eine Begründungspflicht des Vermieters bei der fristgemäßen Kündigung des Mietverhältnisses aus berechtigtem Interesse enthält.

2. Der bisherige § 564a Abs. 3 BGB, der die Ausnahmen vom Schriftformerfordernis der Kündigung enthielt, ist in der Regelung des § 549 Abs. 2 und 3 Entwurf aufgegangen (vgl. die Begründung dort).
3. Die Vorschrift ist als Formvorschrift wie bisher ihrem Inhalt nach zwingend. Eine besondere ausdrückliche Feststellung war entbehrlich.

Zu § 569 Entwurf

Die Vorschrift ergänzt § 543 Entwurf und enthält besondere Regelungen zum außerordentlichen fristlosen Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bei Wohnraummietverhältnissen. Mit Ausnahme der Verlängerung der Schonfrist (dazu unten 3.a) ist damit an dieser Stelle gegenüber dem bisherigen Recht keine inhaltliche Änderung verbunden.

1. **Absatz 1** enthält, an dieser Stelle beschränkt auf Wohnraummietverhältnisse, mit einigen sprachlichen Änderungen § 544 BGB über die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung. Für Mietverhältnisse über andere zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume wird in § 578 Abs. 2 Satz 2 Entwurf darauf verwiesen.
2. Als weiterer Beispielsfall für einen wichtigen Kündigungsgrund nach § 543 Entwurf wird in **Absatz 2** die Störung des Hausfriedens aus § 554a BGB übernommen. Da dieser in der Praxis bedeutsame und anschauliche Fall sich an dieser Stelle nur auf Mietverhältnisse über Wohnräume bezieht, wurde für Mietverhältnisse über andere Räume in § 578 Abs. 2 Entwurf darauf verwiesen.

Die Vorschrift nimmt auf § 543 Abs. 1 Entwurf Bezug, aus dem sich bereits ergibt, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten sein darf. Insoweit stellt der entsprechende Textteil aus § 554a BGB eine Wiederholung dar und kann an dieser Stelle wegfallen, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden ist.

3. **Absatz 3** nimmt die Sonderregelung für die fristlose Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzuges aus § 554 Abs. 2 BGB auf.
 - a) Die Schonfrist für die Nachholung der Zahlung der rückständigen Miete und der fälligen Entschädigung ist gegenüber dem geltenden Recht (§ 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB) in **Absatz 3 Nr. 2** um einen Monat auf insgesamt zwei Monate nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsrechtsstreits verlängert worden. Die Fristverlängerung entspricht einem Vorschlag von Busch-Geertsema/Ruhstrat aus ihrem Gutachten „Wohnungslosigkeit in der Bundesrepublik Deutschland“, das sie für die Regierungskommission „Obdachlosigkeit, Suchtfolgen etc. (Notlagenkommission)“ erstattet haben (Wohnungslosigkeit in der Bundesrepublik Deutschland, September 1995, S. 57). Sie dient der im allgemeinen Interesse liegenden Vermeidung von Obdachlosigkeit. Die derzeitige Frist von einem Monat hat sich für die Sozialhilfehörden häufig als zu kurz erwiesen. Mit der Fristverlängerung ist die Hoffnung verbunden, dass sich die Behörden mehr als bisher einschalten und gegenüber

dem Vermieter eine Verpflichtungserklärung abgeben. Tun sie dies, kommt das auch dem Vermieter zugute.

- b) Die Nachholung ist noch innerhalb der Schonfrist, also bis zu zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage möglich, sie kann selbstverständlich jedoch auch schon zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen. Dies wird durch Einfügung des Wortes „spätestens“ hervorgehoben.
- c) Zum Schutz des Vermieters bleibt es aber dabei, dass eine Nachholung nur einmal innerhalb einer Frist von zwei Jahren möglich ist (Absatz 3 Nr. 2 Satz 2). Damit soll ausgeschlossen sein, dass sich die Abfolge von Mietrückstand, Kündigung und Vertragsfortsetzung in kurzen Abständen wiederholt.
4. **Absatz 2 Nr. 3** übernimmt § 9 Abs. 2 MHG, der systematisch hierher gehört und an dieser Stelle leichter aufzufinden ist als bei den Regelungen über die Mieterhöhung.
5. **Absatz 4** enthält die Unabdingbarkeit der Vorschrift entsprechend §§ 554 Abs. 2 Nr. 3, 554b BGB.

Zu § 570 Entwurf

Die Vorschrift übernimmt – an dieser Stelle auf Wohnraum beschränkt – die Regelung des § 556 Abs. 2 BGB. Da die Vorschrift an dieser Stelle isoliert steht und damit anders als bisher der textliche Bezug zum allgemeinen Rückgabeanpruch des Vermieters (bisher in § 556 Abs. 1 BGB, jetzt als allgemeine Vorschrift in § 546 Entwurf geregelt) entfällt, musste deutlich gemacht werden, dass der Ausschluss des Zurückbehaltungsrechtes nur gegenüber dem Rückgabeanpruch des Vermieters gilt. Inhaltlich ergibt sich dadurch keine Veränderung.

Die Anwendung der Vorschrift auf Mietverhältnisse über andere Räume und Grundstücke ergibt sich durch die Verweisung in § 578 Entwurf.

Zu § 571 Entwurf

Die Vorschrift enthält sprachlich geändert die besonderen Bestimmungen des § 557 Abs. 2 und 3 BGB über Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum. Sie schließt insoweit an die allgemeine Vorschrift des § 546a Entwurf (§ 557 Abs. 1 BGB) an. Ihr Inhalt bleibt gegenüber der jetzigen Rechtslage unverändert.

1. In **Absatz 1** wird am Satzanfang die Tatbestandsbeschreibung aus § 557 Abs. 1 BGB aufgegriffen. Die Worte „den Umständen nach“ werden gestrichen. Sie sind ohne eigene Bedeutung, da sich die Billigkeit stets nach den Umständen richtet.
2. **Absatz 2** bleibt unverändert.
3. **Absatz 3** entspricht § 557 Abs. 4 BGB, wonach abweichende Vereinbarungen unwirksam sind.

Zu § 572 Entwurf

Die Vorschrift enthält zusammengefasst Regelungen über ein vereinbartes Rücktrittsrecht des Vermieters (bisher in § 570a BGB) und über ein Mietverhältnis unter auflösender Bedingung (bisher in § 565a Abs. 2 BGB).

1. **Absatz 1** legt fest, dass sich der Vermieter nicht auf eine Vereinbarung berufen kann, aufgrund der er nach der Überlassung des Wohnraums zum Rücktritt berechtigt sein soll. Damit wird zugleich klargestellt, dass der Vertrag im Übrigen wirksam ist. Anders als der Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe, a. a. O., S. 232, 233) wird nicht die Nichtigkeitsfolge angeordnet, um zu vermeiden, dass wegen § 139 BGB der ganze Vertrag als nichtig angesehen wird.

Die Regelung in Absatz 1 ist sachgerecht, damit der Vermieter nicht durch Vereinbarung eines Rücktrittsrechts den Kündigungsschutz des Mieters umgehen kann. Will der Vermieter das Mietverhältnis einseitig beenden, kann er das nur, wenn die Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Dies entspricht im Ergebnis auch der bisherigen Rechtslage, die für das Rücktrittsrecht auf die Kündigungsvorschriften verwies.

2. **Absatz 2** trifft eine Absatz 1 vergleichbare Regelung für ein Mietverhältnis, das zum Nachteil des Mieters unter einer auflösenden Bedingung geschlossen worden ist. Auch auf eine derartige Vereinbarung kann sich der Vermieter nicht zum Nachteil des Mieters berufen. Die Ausführungen oben unter 1. gelten sinngemäß. Im Ergebnis wird damit wie durch die bisherige Regelung des § 565a Abs. 2 BGB erreicht, dass das Mietverhältnis vom Vermieter einseitig nur beendet werden kann, wenn die Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Eine auflösende Bedingung zugunsten des Mieters ist zukünftig anders als bisher zulässig.

Zu § 573 Entwurf

Der innerhalb des vierten Unterabschnitts „Beendigung des Mietverhältnisses“ gebildete Untergliederungspunkt „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ beginnt mit der Vorschrift über die ordentliche Kündigung des Vermieters. Sie beinhaltet wie die Vorschrift des § 564b BGB, auf die sie zurückgeht, den Kündigungsschutz des Mieters im Wohnraummietrecht als Ausdruck des sozialen Mietrechts. Der Kündigungsschutz besteht darin, dass der Mieter bei der ordentlichen Kündigung lediglich die allgemeinen (ordentlichen) Kündigungsfristen einhalten muss, während der Vermieter bei Wohnraummietverhältnissen auch zukünftig grundsätzlich daneben eines berechtigten Interesses bedarf, um kündigen zu können. Die Vorschrift gilt unmittelbar zunächst nur für die ordentliche Vermieterkündigung bei Mietverhältnissen auf unbestimmte Zeit, sie findet aber grundsätzlich wie bisher auch auf die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist des Vermieters bei Mietverhältnissen auf unbestimmte und bestimmte Zeit Anwendung, was sich durch entsprechende Verweisungen ergibt (vgl. § 573d Abs. 1, § 575a Abs. 1 Entwurf). Inhaltliche Änderungen wurden nur im Hinblick auf die Kündigungssperrfristen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorgenommen (dazu unten 2.b) und c) sowie die Begründung zu § 577a Entwurf).

1. **Absatz 1 Satz 1** übernimmt aus § 564b Abs. 1 BGB den Grundsatz, dass der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nur kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Es schließt sich zur Verdeut-

lichung in Absatz 1 Satz 2 die bisher in § 1 Satz 1 MHG enthaltene Aussage an, dass die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen ist. Sie gehört systematisch nicht zu den Regelungen über die Miethöhe, sondern zu den Vorschriften über die Kündigung, da sie nicht die Miethöhe, sondern die Unzulässigkeit einer Kündigung regelt.

2. **Absatz 2** zählt wie bisher einzelne Kündigungsgründe beispielhaft auf. Die Aufzählung entspricht mit geringen sprachlichen Änderungen inhaltlich § 564b Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BGB. Wenngleich die Rechtsprechung zuweilen im Einzelfall überhöhte Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Interesses stellt, so besteht an der gesetzlichen Regelung selbst jedoch zum Schutz des Mieters im Grundsatz kein Änderungsbedarf.

- a) In **Absatz 2 Nr. 1** ist gegenüber § 564b Abs. 2 Nr. 1 BGB das Wort „Verpflichtungen“ durch „Pflichten“ ersetzt worden. Dies entspricht der allgemeinen schuldrechtlichen Unterscheidung zwischen vertraglichen Rechten und Pflichten. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.
- b) **Absatz 2 Nr. 2** übernimmt den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs aus § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Regelung ist sprachlich überarbeitet worden. Die „zu seinem Hausstand gehörenden Personen“ sind durch „Angehörige seines Haushalts“ ersetzt worden. Dies dient einer einheitlichen Terminologie (zum Begriff vgl. die Erläuterungen oben unter A. III. 2 c). Gemeint sind wie bisher Personen, die dauerhaft dem Haushalt des Vermieters angehören, zum Beispiel der Lebenspartner des Vermieters, mit dem er „einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt“, Pflegekinder oder Kinder des Lebenspartners. Anders als die „Angehörigen seines Haushaltes“ brauchen seine Familienangehörigen, wegen derer Eigenbedarf geltend gemacht wird, wie bisher nicht im Haushalt des Vermieters gelebt zu haben. Dies wird durch die Umstellung beider Personengruppen im Satzgefüge stärker als bisher deutlich.

Die bislang in § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 bis 4 BGB enthaltene Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung der vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum geht in der Vorschrift des § 577a Entwurf auf.

- c) **Absatz 2 Nr. 3** entspricht mit einer geringfügigen sprachlichen Änderung dem Kündigungsgrund der Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung aus § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB. Die bislang in § 564b Abs. 2 Nr. 3 Satz 4 BGB enthaltene Rechtsverordnungsermächtigung für die Bestimmung einer Kündigungssperrfrist nach Umwandlung der vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum in Gebieten mit gefährdeter Wohnversorgung geht in der Vorschrift des § 577a Entwurf auf.
- d) Die bisher in § 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB enthaltene Möglichkeit der Teilkündigung ist ausgegliedert und in einem eigenen Paragraphen geregelt worden (§ 573b Entwurf).

3. **Absatz 3** ist entsprechend einem Vorschlag der Expertenkommission Wohnungspolitik (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5414) neu gefasst worden. Die Angabe von Kündigungsgründen im Kündigungsschreiben ist danach wie bisher Wirksamkeitsvoraussetzung für die Vermieterkündigung. Dies wird deutlicher hervorgehoben. Damit werden aber die Anforderungen an die Begründung weder abgesenkt noch verschärft. Die Angabe von Kündigungsgründen soll es dem Mieter ermöglichen, sich frühzeitig Klarheit über seine Rechtsstellung zu verschaffen. Nur diesen Zweck muss die Begründung erfüllen; zu hohe formale Anforderungen sind vor diesem Hintergrund in jedem Fall unangebracht. Absatz 3 Satz 2 soll ferner – wie im geltenden Recht – das Nachschieben von Kündigungsgründen verhindern.
4. **Absatz 4** enthält in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht die Unabdingbarkeit der Vorschrift zum Nachteil des Mieters.

Zu § 573a Entwurf

Die Vorschrift übernimmt mit einigen sprachlichen und inhaltlichen Änderungen die Sonderregelung für die erleichterte Vermieterkündigung von so genannten Einliegerwohnungen, die bisher in § 564b Abs. 4 BGB geregelt war.

- Die Vorschrift wird auf ihren ursprünglichen Geltungsbereich, den Einliegerwohnraum in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus zurückgeführt. Die im Jahr 1990 durch Artikel 3 Nr. 4 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) eingeführte Ausweitung auf in der Zeit vom 31. Mai 1990 bis 1. Juni 1999 ausgebaute Dreifamilienhäuser entfällt aus Vereinfachungsgründen. Für die bisher unter diese Ausnahmenvorschrift fallenden Mietverhältnisse werden zugunsten des Vermieters zeitliche Übergangsvorschriften geschaffen (vgl. Artikel 2).
- In **Absatz 1** wird das Wort „Wohngebäude“ durch „Gebäude“ ersetzt. Damit ist die Vorschrift auch dann anwendbar, wenn in einem auch gewerblich genutzten Haus zwei Wohnungen bestehen, von denen eine vom Vermieter bewohnt wird. Es kommt nicht darauf an, dass die Gewerberäume vom Vermieter selbst genutzt werden. Beides war nach der bisherigen Rechtslage umstritten (vgl. Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., § 564b BGB Rn. 200). Die Anwendung auch auf gemischt genutzte Zweifamilienhäuser ist sachgerecht. Es besteht kein Grund für eine Differenzierung. Das persönliche Zusammenleben in einem solchen Haus kann ebenso eng sein wie in einem Zweifamilienhaus ohne zusätzliche gewerbliche Nutzung, zumal es nach Geschäftsschluss regelmäßig ohnehin keinen Publikumsverkehr mehr gibt.
- Die **Absätze 2 und 3** übernehmen inhaltlich unverändert § 564b Abs. 4 Satz 3 und 4 BGB. Während § 564b Abs. 4 Satz 4 BGB vorschreibt, dass „die Kündigung nicht auf die Voraussetzungen des Absatzes 1“, also ein berechtigtes Interesse, gestützt wird, formuliert Absatz 3 jetzt positiv, dass im Kündigungsschreiben „die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2“ anzugeben sind, was im Ergebnis auf dasselbe hinausläuft.

- Absatz 4** regelt die Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters wie im geltenden Recht.
- Auch hinsichtlich der Geltung der „Sozialklausel“ (§§ 574 bis 574c Entwurf) bleibt es bei der bisherigen Rechtslage, das heißt, die Vorschriften sind anwendbar. Dies ergibt sich aus der systematischen Stellung dieser Vorschriften im Untergliederungspunkt „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“.

Zu § 573b Entwurf

Die Vorschrift geht auf § 564b Abs. 2 Nr. 4 BGB zurück, der die Teilkündigung von Nebenräumen und Grundstücksteilen regelt. Sie enthält ein eigenständiges Kündigungsrecht, das deshalb in einen eigenen Paragraphen eingestellt wird. Dies ermöglicht eine klarere und übersichtlichere Aufteilung ihres im Übrigen unverändert bleibenden Regelungsinhalts auf mehrere Absätze.

- Absatz 1** enthält in den Nummern 1 und 2 die zur Teilkündigung berechtigenden Tatbestände, die dem bisherigen Recht entsprechen. Die in **Absatz 1 Nr. 2** erfolgte Ersetzung von „und“ durch „oder“ zwischen Nebenräumen und Grundstücksteilen ist rein begriffslogischer Art. Die Ausstattung mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen ist abhängig vom Kündigungsgegenstand; erfolgt die Kündigung für Nebenräume, kann der neu zu schaffende und der vorhandene Wohnraum auch nur mit Nebenräumen ausgestattet werden und nicht, wie durch das Wort „und“ bisher sinnwidrig formuliert ist, auch mit Grundstücksteilen. Der Zweck der Regelung, die angemessene Verteilung der Nebenräume oder Grundstücksteile auf den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum, bleibt davon unberührt.
- Die Bestimmung, dass der Mieter eine angemessene Senkung der Miete verlangen kann, ist in einem eigenem Absatz (**Absatz 4**) deutlicher als bisher hervorgehoben worden.
- Bei befristeten Mietverhältnissen gilt § 573b Entwurf nicht, was durch die systematische Stellung der Vorschrift im Unterabschnitt „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ deutlicher zum Ausdruck kommt (für die bisherige Rechtslage streitig, vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl., § 564b BGB Rn. 228). Damit ist bei befristeten Mietverhältnissen eine Teilkündigung nicht möglich. In diesen Fällen kann es dem Vermieter zugemutet werden, das vereinbarte Ende des Mietverhältnisses abzuwarten, bevor er seine Umbaupläne verwirklicht.
- Die „Sozialklausel“ (§§ 574 bis 574c Entwurf) gilt hingegen weiterhin.

Zu § 573c Entwurf

§ 573c Entwurf enthält seiner Überschrift nach die Fristen für die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses auf unbestimmte Zeit, die bisher in § 565 Abs. 2 und 3 BGB geregelt waren.

Nach geltendem Recht beträgt die Kündigungsfrist für beide Vertragsparteien am Anfang zunächst drei Monate und verlängert sich dann jeweils je nach Dauer des Mietverhältnisses bis auf ein Jahr (§ 565 Abs. 2 Satz 2 BGB; bei Kündi-

gung des Vermieters nach § 564b Abs. 4 BGB sogar bis auf fünfzehn Monate). Die verlängerten Kündigungsfristen dienen allein dem Mieterschutz und sind mit diesem Ziel im Zusammenhang mit dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft in den sechziger Jahren eingeführt worden.

1. Der mit den Kündigungsfristen verbundene Mieterschutz ist auch weiterhin erforderlich. Die Kündigungsfristen im Falle der Vermieterkündigung bleiben deshalb unverändert (**Absatz 1**). Damit wird vor allem dem Gedanken Rechnung getragen, dass der Mieter mit zunehmender Dauer des Mietverhältnisses in seiner bisherigen Umgebung entsprechend stärker verwurzelt ist und daher auch mehr Zeit benötigt, um sich in Ruhe eine Ersatzwohnung zu beschaffen.
2. Der Aspekt des Mieterschutzes greift aber nicht im Fall der Mieterkündigung. Kündigt der Mieter selbst, so verkehren sich die zu seinem Schutz bestehenden verlängerten Fristen jedoch heute gerade ins Gegenteil: Lässt sich der Vermieter nämlich nicht auf den Abschluss eines Aufhebungsvertrages ein, so kann der Mieter die Wohnung nicht kurzfristig aufgeben, obwohl er sie nicht mehr weiter nutzen kann, etwa weil er beispielsweise seinen Arbeitsplatz wechseln oder aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muss.

Deshalb werden mit der vorliegenden Regelung die Fristen für die Mieterkündigung verkürzt. Die nach bisherigem Recht bestehende Verlängerung der Kündigungsfrist auf neun Monate für Mietverhältnisse mit einer Dauer von mehr als acht Jahren und auf ein Jahr für Mietverhältnisse mit einer Dauer von mehr als zehn Jahren, wie sie für die Vermieterkündigung beibehalten wird (**Absatz 1 Satz 3**), ist für den Mieter nicht mehr vorgesehen (vgl. **Absatz 1 Satz 1 und 2**). Künftig erhält damit der Mieter die Möglichkeit, kurzfristiger als bisher, nämlich auch bei einem länger als acht oder zehn Jahre dauernden Mietverhältnis stets schon nach 6 Monaten das Mietverhältnis beenden zu können. Dem insbesondere in den dargestellten Beispielfällen schutzwürdigen Interesse des Mieters an einer kürzeren Beendigung des Mietverhältnisses wird damit Rechnung getragen. Härten, die durch die bisherigen bis zu einem Jahr dauernden Kündigungsfristen entstanden sind, werden erheblich abgemildert.

Eine weitere Verkürzung der Kündigungsfristen für den Mieter erscheint dagegen weder geboten, noch gerechtfertigt. Vor dem Hintergrund einer auf Ausgewogenheit angelegten Regelung sind auch die Vermieterinteressen in diesem Zusammenhang angemessen zu berücksichtigen. Dieser benötigt gerade in Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes eine geraume Zeit, um eine geeignete Neuvermietung vorzunehmen. Hinzu kommt, dass sich auch der Vermieter nach einem länger dauernden Mietverhältnis erst auf die neue Situation einstellen muss und gegebenenfalls Zeit braucht, etwaige umfangreiche Instandsetzungs- oder Renovierungsmaßnahmen zu planen und vorzubereiten.

Liegen besondere Umstände vor, die auch angesichts der nunmehr verkürzten Kündigungsfristen eine unzumut-

bare Härte für den Mieter bedeuten würden, so bleibt weiterhin im Einzelfall die Möglichkeit, aus dem Gedanken des § 242 BGB heraus zu einer noch schnelleren Aufhebung des Mietverhältnisses zu kommen.

Im Hinblick auf die verkürzten Kündigungsfristen für den Mieter ist die Regelung des § 570 BGB, die bisher ein Sonderkündigungsrecht für bestimmte Berufsgruppen enthielt, entbehrlich und konnte gestrichen werden. Bei einem Zeitmietvertrag, für den das Sonderkündigungsrecht des § 570 BGB bisher ebenfalls galt, kann sich der Mieter im Einzelfall auch zukünftig nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen unter bestimmten Voraussetzungen durch Stellung eines Nachmieters vorzeitig aus dem Mietverhältnis lösen.

3. **Absatz 2** enthält in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht (§ 565 Abs. 2 Satz 3 BGB) die Möglichkeit zur Vereinbarung kürzerer Fristen bei nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietetem Wohnraum.
4. In **Absatz 3** ist für möblierten Wohnraum im Sinne von § 549 Abs. 2 Nr. 2 Entwurf eine einheitliche Kündigungsfrist von zwei Wochen vorgesehen. Die bisher in § 565 Abs. 3 BGB enthaltene dreifache Staffelung der Kündigungsfristen für möblierten Wohnraum wird aufgegeben. Sie ist bei der üblichen Vertragsgestaltung nicht zwingend erforderlich. Für kurzfristige Mietverhältnisse (z. B. Ferienwohnungen) werden ohnehin in der Regel Zeitmietverträge abgeschlossen. Bei Verträgen mit längerer Laufzeit wird üblicherweise die Miete nach Monaten bemessen. Es reicht aus, die bisher für diese Fälle geltende zweiwöchige Kündigungsfrist zum Ablauf eines Monats auch für Mietverhältnisse vorzusehen, bei denen die Miete nach kürzeren Zeitabschnitten als nach Monaten bemessen ist. Eine Ausnahme gilt wie bisher für die Fälle, dass der Wohnraum zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen worden ist. Hier bleibt es bei der Regelung in Absatz 1.
5. **Absatz 4** enthält die Unabdingbarkeit von den Absätzen 1 und 3 zum Nachteil des Mieters.
6. Die Vorschrift des § 565 Abs. 2 Satz 4 BGB, nach der eine Vereinbarung unzulässig ist, die die Kündigung nur für den Schluss bestimmter Kalendermonate zuließ, entfällt. Sie geht auf das Jahr 1938 zurück und hatte damals die Zielrichtung, die gleichmäßigere Auslastung des Speditionsgewerbes zu gewährleisten (vgl. MünchKomm/Voelskow, 3. Aufl., § 565 BGB Rn. 18). Heute besteht für die Vorschrift kein Bedürfnis mehr.

Zu § 573d Entwurf

Die Vorschrift trifft für (Wohnraum-)Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit besondere Regelungen für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, die an einigen Stellen im Gesetz zugelassen ist (vgl. zum Beispiel §§ 540 Abs. 1 Satz 2, 544, 563 Abs. 4, 563a Abs. 2, 564 Entwurf). Bislang war nur die in § 565 Abs. 5 BGB enthaltene Kündigungsfrist ausdrücklich gesetzlich geregelt.

Der Begriff der außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist entspricht der neu eingeführten Terminologie, durch die die unterschiedlichen Kündigungsarten deutlicher als bisher gekennzeichnet werden (vgl. die

Begründung zu § 542 Entwurf unter Nr. 2). Außerdem wird gegenüber der bisherigen Formulierung „unter Einhaltung der gesetzlichen Frist“ dem Missverständnis vorgebeugt, dass damit die Fristen der ordentlichen Kündigung gemeint sein könnten. Für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist von (Wohnraum-)Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit gilt § 575a Entwurf, für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist von Mietverhältnissen über andere Sachen § 580a Abs. 4 Entwurf.

Auf die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist sind die Vorschriften der „Sozialklausel“ (§§ 574 ff. Entwurf) anwendbar. Dies ergibt sich bereits aufgrund der systematischen Stellung der Vorschriften im gemeinsamen Abschnitt „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“. Eines ausdrücklichen Hinweises im Gesetzestext bedarf es daher nicht.

1. **Absatz 1** stellt durch den Verweis auf §§ 573, 573a Entwurf klar, dass der Vermieter bei Wohnraummietverhältnissen auf unbestimmte Zeit auch bei der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist grundsätzlich nur dann kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat, es sei denn, es handelt sich um ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (§ 573a Entwurf). Dies ist zwar auch für die derzeitige Rechtslage inzwischen anerkannt (vgl. BGHZ 84, 90 ff.), jedoch dem Gesetz nicht ausdrücklich zu entnehmen.

Von diesem Grundsatz ist die Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben nach § 564 Satz 2 Entwurf ausgenommen. Hat der Erbe seinen Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung des verstorbenen Mieters (in den anderen Fällen wird er regelmäßig ohnehin nach den §§ 563, 563a Entwurf in das Mietverhältnis eintreten oder es fortsetzen), ist er in Bezug auf einen Wohnungsverlust nicht schutzbedürftig.

2. **Absatz 2 Satz 1** regelt die Kündigungsfrist für die außerordentliche Kündigung mit der gesetzlichen Frist übereinstimmend mit dem geltenden Recht (§ 565 Abs. 5 BGB). Für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist eines Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (zum Beispiel der Fall der außerordentlichen befristeten Vermieterkündigung eines Mietverhältnisses nach § 564 Entwurf gegenüber dem nicht in der Wohnung lebenden Erben, wenn es sich bei der gekündigten Wohnung um eine Einliegerwohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus handelt) gilt die in § 573a Abs. 1 Satz 2 Entwurf angeordnete Verlängerung der Kündigungsfrist nicht (Absatz 2 Satz 2). Dies würde nämlich dem Zweck der außerordentlichen Kündigung zuwiderlaufen, das Mietverhältnis vorzeitig kündigen zu können. Würde die Verlängerung auch in diesem Falle gelten, so würde es weder in sachlicher noch in zeitlicher Hinsicht einen Unterschied machen, ob der Vermieter die „normale“ erleichterte Kündigungsmöglichkeit nach § 573a Entwurf nutzt oder ein außerordentliches Kündigungsrecht geltend macht.

3. **Absatz 3** enthält die Unabdingbarkeit. Gegenüber dem bisherigen Recht ist damit insbesondere klargestellt, dass

auch von den Kündigungsfristen nicht mehr zum Nachteil des Mieters vertraglich abgewichen werden kann (zur Unabdingbarkeit nach geltendem Recht aus dem Schutzzweck der Kündigungsfristen vgl. Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., § 565 Rn. 99 a. E.).

Zu § 574 Entwurf

Die §§ 574 ff. regeln das Recht des Mieters zum Widerspruch gegen eine Kündigung aus Härtegründen („Sozialklausel“) und treten an die Stelle der bisherigen §§ 556a und 556c BGB, deren Inhalt zugunsten des Mieters unangetastet bleibt. Die Vorschriften bleiben neben der Vorschrift des § 573 Entwurf (§ 564b BGB) ein elementarer Bestandteil des sozialen Mietrechts. Lediglich aus Gründen der Übersichtlichkeit werden einzelne Vorschriften auf mehrere Paragraphen verteilt.

Die systematische Stellung der Vorschriften beschränkt den Anwendungsbereich auf Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit. Hier gelten sie sowohl für die ordentliche als auch die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist. Bedingt durch die Neukonzeption des Zeitmietvertrages (§ 575 Entwurf) sollen sie dagegen nach dem Eintritt der vertraglich vereinbarten Beendigung nicht gelten. Der bisherige § 556b BGB entfällt deshalb. Lediglich für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist eines noch laufenden Zeitmietvertrages (§ 575a Entwurf) soll die Sozialklausel (allerdings in zeitlicher Hinsicht eingeschränkt) Anwendung finden, was mit der Verweisung in § 575a Abs. 2 Entwurf ausgedrückt ist (vgl. auch die Begründung dort).

In den Schutzbereich der Vorschrift einbezogen werden zukünftig wie auch in anderen Vorschriften neben dem Mieter und seiner Familie auch die anderen „Angehörigen seines Haushaltes“, also weitere Personen, die dauerhaft im Haushalt des Mieters leben, zum Beispiel der Lebenspartner, der mit dem Mieter „einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt“, Pflegekinder oder Kinder des Lebenspartners (vgl. zum Begriff die Anmerkungen oben unter A. III. 2 c) und die Begründung zu § 554 Entwurf). Wegen schwer wiegender Härten, die ein Umzug auch für diese Personen bedeuten kann, muss der Mieter sich in gleicher Weise auf den Schutz der Sozialklausel berufen können wie bei Familienangehörigen.

1. **Absatz 1** enthält § 556a Abs. 1 Satz 1 und Abs. 4 BGB. Damit wird der Anwendungsbereich bereits am Anfang der Vorschrift klargestellt.

a) **Absatz 1** Satz 1 bringt dabei wie bisher in § 556a Abs. 4 Nr. 1 BGB, jedoch erheblich kürzer, zum Ausdruck, dass das Widerspruchsrecht des Mieters nur im Falle der Vermieterkündigung besteht.

b) Durch Streichung des Wortes „vertragsmäßig“ soll gegenüber § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB deutlicher zum Ausdruck kommen, dass die Sozialklausel auch bei der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist gilt. Dies entspricht auch heute schon der herrschenden Meinung (vgl. BGHZ 84, 90, 101), war jedoch angesichts der bisherigen Gesetzesformulierung nicht unbestritten (vgl. zum Streitstand Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., § 556a Rn. 21).

- c) **Absatz 1 Satz 2** enthält wie bisher in § 556a Abs. 4 Nr. 2 BGB den Ausschluss des Widerspruchsrechts, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Die Formulierung entspricht der neuen vereinheitlichten Terminologie für die verschiedenen Kündigungsarten (vgl. die Begründung zu § 542 Entwurf).
2. **Absatz 2** entspricht § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB.
3. **Absatz 3** übernimmt § 556a Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach bei der Würdigung des berechtigten Interesses des Vermieters nur die im Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 Entwurf angegebenen Gründe berücksichtigt werden. Damit wird nur auf die Vermieterkündigung nach § 573 Entwurf Bezug genommen. Kündigt der Vermieter dagegen auf der Grundlage von § 573a oder b Entwurf und braucht er deshalb im Kündigungsschreiben kein berechtigtes Interesse darzulegen, so greift auch Absatz 3 nicht ein.
4. **Absatz 4** entspricht § 556a Abs. 7 BGB.

Zu § 574a Entwurf

Die Vorschrift übernimmt die Absätze 2 und 3 des § 556a BGB mit lediglich sprachlichen Änderungen, sowie bedingt durch die Aufteilung des § 556a BGB auf mehrere Paragraphen, die Unabdingbarkeit aus § 556a Abs. 7 BGB, hier bezogen auf die vorliegenden Regelungen. Insbesondere der Text des Absatzes 2 (§ 556a Abs. 3 BGB) wurde deutlich gestrafft: Aus dem Zusammenhang der Regelung ergibt sich von selbst, dass die dort genannte Härte sich nur auf den in § 574 Abs. 1 Entwurf genannten Personenkreis beziehen kann; eine Wiederholung erschien deshalb entbehrlich.

Zu § 574b Entwurf

Die Vorschrift entspricht inhaltlich den Absätzen 5 und 6 des § 556a BGB, formuliert sie aber kürzer und verständlicher. Die Verweisung im bisherigen § 556a Abs. 2 BGB auf § 564a Abs. 2 BGB wird durch Klartext ersetzt. Die Unabdingbarkeit in Absatz 3 entspricht dem geltenden Recht (§ 556a Abs. 7 BGB).

Zu § 574c Entwurf

§ 574c Entwurf übernimmt den bisherigen § 556c BGB, lediglich geringfügig sprachlich umgestellt und in Absatz 1 gekürzt um den Textteil „nach diesen Vorschriften“, der überflüssig ist. Dass die Vorschrift unabdingbar ist (Absatz 3), entspricht dem bisherigen Recht (vgl. Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., § 556c BGB Rn. 35), wird jedoch nunmehr ausdrücklich klargestellt.

Von einer Streichung der Vorschrift, wie sie die Expertenkommission Wohnungspolitik vorgeschlagen hat (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5430), wurde abgesehen. Die Regelung stellt klar, dass das Widerspruchsrecht unter Umständen mehrfach nacheinander zur Anwendung gelangen kann.

Zu § 575 Entwurf

§ 575 Entwurf betrifft das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit, also den so genannten Zeitmietvertrag. Gegenüber der komplizierten und für juristische „Laien“ schwer verständli-

chen Vorschrift des § 564c BGB wurde er grundlegend umgestaltet. Dies bedeutet eine erhebliche Rechtsvereinfachung.

Geschaffen worden ist ein „echter“ Zeitmietvertrag, der nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit tatsächlich zur Beendigung des Mietverhältnisses führt (§ 542 Abs. 2 Entwurf). Die Regelung lehnt sich insoweit an den bisherigen qualifizierten Zeitmietvertrag des § 564c Abs. 2 BGB an. Wie dort hat der Mieter zukünftig keinen Verlängerungsanspruch nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit und kann der Kündigung auch nicht nach der „Sozialklausel“ (§§ 574 bis 574c Entwurf) widersprechen. Eine zeitliche Beschränkung/Befristung ist dagegen nicht vorgesehen.

Zum Schutz des Mieters kann ein Zeitmietvertrag grundsätzlich nur unter bestimmten Voraussetzungen, nämlich nur bei Vorliegen eines der genannten Befristungsgründe, die im Grunde denen des § 564c Abs. 2 Nr. 2 BGB entsprechen und ähnlich wie sie an die spätere Verwendungsabsicht auf Seiten des Vermieters anknüpfen, zulässigerweise abgeschlossen werden. Die Befristung soll es damit dem Vermieter einerseits im Interesse der Vermeidung wohnungspolitisch unerwünschter Leerstände ermöglichen, die Wohnräume bis zu der von ihm vorgesehenen anderweitigen Nutzung so zu vermieten, dass er sie nach Beendigung der Mietzeit auch tatsächlich der anderweitigen Nutzung zuführen kann. Ist nämlich bei Vertragsbeginn für ihn nicht sicher, ob der Mietvertrag mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit endet, so wird er von einer Vermietung absehen und die Wohnräume zwischenzeitlich lieber leer stehen lassen. Andererseits wird durch die Beschränkung auf die bestimmten Befristungsgründe ein Missbrauch zur Umgehung der dem Mieterschutz dienenden Kündigungsschutz- und Mieterhöhungsvorschriften ausgeschlossen.

Von den die Zulässigkeit des Abschlusses eines Zeitmietvertrages einschränkenden Voraussetzungen des § 575 Entwurf sind solche Mietverhältnisse ausgenommen, die ohnehin keinen Bestandsschutz genießen. Dies ist bereits durch die Vorschrift des § 549 Abs. 2 und 3 Entwurf klargestellt. Für die darin genannten Mietverhältnisse (zum Beispiel vorübergehend vermieteten Wohnraum, § 549 Abs. 2 Nr. 1 Entwurf) gilt nämlich § 575 Entwurf nicht. In diesen Fällen bleibt es wie bisher dabei, dass Zeitmietverträge uneingeschränkt zulässig sind.

Der bisherige „einfache“ Zeitmietvertrag des § 564c Abs. 1 BGB mit Verlängerungsoption und Geltung der „Sozialklausel“ entfällt zukünftig im Interesse der Rechtsvereinfachung und Rechtssicherheit. Durch die Neuregelung herrscht anders als bisher zwischen Vermieter und Mieter von Beginn an Klarheit über die Dauer und den Ablauf der Mietzeit. Dies ist der eigentliche Sinn und Zweck eines Zeitmietvertrages. Liegt bei Vertragsschluss kein Befristungsgrund auf Vermieterseite vor, so kann dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung des Mietverhältnisses vertraglich dadurch Rechnung getragen werden, dass die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen vertraglich festgelegten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen. Damit wirkt sich auch für den Mieter der Wegfall des „einfachen“ Zeitmietvertrages nicht nachteilig aus.

1. **Absatz 1** nennt die Voraussetzungen, unter denen eine Befristung möglich ist. Sie entsprechen mit lediglich geringen inhaltlichen Änderungen im Grunde denen des bisherigen § 564c Abs. 2 Nr. 2 BGB.

- a) Zeitmietverträge sollen im Gegensatz zur bisherigen Regelung in § 564c Abs. 2 Nr. 1 BGB allerdings für jede beliebige Zeitdauer abgeschlossen werden dürfen. Die bisherige Befristung auf nicht mehr als fünf Jahre ist zu eng. Durch die Streichung der Laufzeitbegrenzung wird den Vertragsparteien mehr Gestaltungsspielraum gelassen. Längere Vertragslaufzeiten können für beide Seiten Vorteile haben. Der Vorteil des Mieters besteht darin, dass er die Sicherheit hat, während der Vertragslaufzeit nicht ordentlich gekündigt zu werden. Falls er also in absehbarer Zeit keine räumlichen Veränderungen zu erwarten hat, wird gerade der Abschluss eines längeren Zeitmietvertrages in seinem Interesse liegen. Der Vermieter hat den Vorteil, auch für einen längeren Zeitraum als fünf Jahre Planungssicherheit zu haben.
- b) Die Befristungsgründe sind in den Nummern 1 bis 3 abschließend aufgezählt. Sie lehnen sich an § 564c Abs. 2 Nr. 2 BGB an, das heißt, sie greifen zwar wie bisher einige der Kündigungsgründe für den Vermieter im Sinne eines berechtigten Interesses nach § 573 Entwurf (§ 564b BGB) auf, sind jedoch weiter gefasst als diese.

Damit behält der Zeitmietvertrag, anders als nach dem Vorschlag der Bund-Länder-Arbeitsgruppe (Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe, a. a. O., S. 222 ff.), der für den Befristungsgrund auf das „berechtigte Interesse“ im Sinne von § 573 Entwurf (§ 564b BGB) abstellt, gegenüber den Kündigungsvorschriften seine eigenständige Bedeutung. Würden die Befristungsgründe auf das „berechtigte Interesse“ im Sinne des § 573 Entwurf beschränkt, so könnte der Vermieter, würde er statt eines Zeitmietvertrages einen unbefristeten Mietvertrag abschließen, bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ohnehin ordentlich kündigen. In diesem Fall würde er sich letztlich sogar besser stehen, da er im Rahmen des Zeitmietvertrages an den bei Vertragsschluss genannten Befristungsgrund gebunden ist (siehe unten 5.), während er beim unbefristeten Mietverhältnis bis zum beabsichtigten Kündigungstermin in der Wahl seiner Kündigungsgründe frei wäre. Ein so konzipierter Zeitmietvertrag würde mithin in der Praxis kaum eine Rolle spielen.

Zu den Befristungsgründen im Einzelnen:

- **Nummer 1** entspricht inhaltlich dem geltenden § 564c Abs. 2 Nr. 2a BGB. Der Begriff der „zu seinem Hausstand gehörenden Personen“ wurde der neuen Terminologie angepasst und durch „Angehörige seines Haushaltes“ ersetzt (vgl. die Anmerkungen oben unter A. II. 2 c) und die Begründung zu § 573 Entwurf Nr. 2. b). Der Personenkreis bleibt aber mit dem bisherigen identisch.
- **Nummer 2** entspricht § 564c Abs. 2 Nr. 2b BGB, ist allerdings erweitert worden. Von der Voraus-

setzung, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, ist abgesehen worden. Diese Lockerung soll dem Vermieter die Planung und Durchführung größerer Modernisierungsvorhaben erleichtern. Es kommt zukünftig nur noch auf den Umfang der Maßnahme an. Insofern bleibt es dabei, dass weiterhin nur wesentliche Veränderungen oder wesentliche Instandsetzungen einen Befristungsgrund darstellen. Kleinere Modernisierungsvorhaben wie zum Beispiel der Austausch alter Fenster fallen nicht hierunter.

- **Nummer 3** entspricht § 564c Abs. 2 Satz 1 Nr. 2c BGB mit der Änderung, dass die Werkwohnung auch an einen nicht Werkangehörigen dann befristet vermietet werden kann, wenn sie jedenfalls nach Fristablauf wieder an einen Werkangehörigen vermietet werden soll. So können Räume, die an sich Werkwohnungen sind, zur Vermeidung von unnötigen Leerständen zwischenzeitlich anderweitig vermietet werden, wenn zurzeit kein Interesse eines zur Dienstleistung Verpflichteten besteht. Damit wird ein Vorschlag der Expertenkommission Wohnungspolitik (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., Tz 5418) aufgenommen.
 - c) Dem Mieter müssen bei Vertragsschluss die Gründe für die Befristung schriftlich mitgeteilt werden (**Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2**), wie dies auch schon bisher Voraussetzung war (§ 564c Abs. 2 Nr. 3). Der Mieter soll wissen, aus welchem Grund der Mietvertrag zu dem vereinbarten Zeitpunkt enden soll. Hierfür genügt es nicht, dass der Vermieter lediglich auf den Gesetzeswortlaut Bezug nimmt oder ihn bloß formelhaft wiederholt. Vielmehr muss er einen konkreten Lebenssachverhalt darlegen, der eine Unterscheidung von anderen Interessen und eine spätere Überprüfung ermöglicht.
 - d) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 nicht vor, das heißt lag bei Vertragsschluss kein (zulässiger) Befristungsgrund vor oder fehlt es an einer schriftlichen Mitteilung, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen (**Absatz 1 Satz 2**).
2. **Absatz 2** räumt dem Mieter frühestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter ein, gerichtet darauf, ob der Befristungsgrund noch besteht. Dieser Auskunftsanspruch erscheint sachgerechter als die derzeitige Mitteilungspflicht des Vermieters nach § 564c Abs. 2 Satz 2 BGB, die bei Verletzung zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses „um einen entsprechenden Zeitraum“ führt. Nur wenn der Mieter überhaupt ein Interesse hat, über das vereinbarte Mietende hinaus in der Wohnung zu verbleiben, wird er wissen wollen, ob der Vermieter an der Befristung festhalten möchte oder nicht; in diesem Fall ist es ihm auch zuzumuten, sich in seinem Interesse an den Vermieter zu wenden.
3. **Absatz 3 Satz 1** gewährt dem Mieter wie § 564c Abs. 2 Satz 2 BGB einen Verlängerungsanspruch um einen ent-

sprechenden Zeitraum, wenn sich der Eintritt des Befristungsgrundes verzögert. Entfällt der Befristungsgrund auf Dauer (beispielsweise, weil die Person, welche die Wohnung nutzen wollte, eine andere Wohnung bezogen hat oder weil der Vermieter seine Modernisierungsabsicht aufgibt), hat der Mieter Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit (**Absatz 3 Satz 2**).

4. Ausdrücklich bestimmt ist in **Absatz 3 Satz 3**, dass der Vermieter die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trägt. Die Beweislastverteilung entspricht der des geltenden Rechts, soll aber wegen der andersartigen Konstruktion ausdrücklich geregelt werden.
5. Hinsichtlich des Wechsels des Befristungsgrundes bleibt die Konzeption des geltenden Rechts unverändert, das heißt, ein Wechsel zwischen den Befristungsgründen ist weiterhin nicht zulässig. Dem Vorschlag der Expertenkommission Wohnungspolitik (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5420), einen Wechsel zwischen den Befristungsgründen zuzulassen, wurde insoweit nicht gefolgt. Ausgeschlossen ist allerdings nicht die Veränderung des Sachverhaltes bei ansonsten gleichbleibendem Befristungsgrund. Es stellt nämlich keinen Wechsel des Befristungsgrundes dar, wenn der gleichbleibende Befristungsgrund lediglich durch einen geänderten Sachverhalt erfüllt wird, zum Beispiel weil anstelle der Tochter nun der Sohn des Vermieters die Wohnung nutzen will oder der Vermieter statt des bisher geplanten wesentlichen Umbaus eine allerdings ebenfalls wesentliche Instandsetzung durchführen will.
6. **Absatz 4** enthält die Unabdingbarkeit wie im geltenden Recht.

Zu § 575a Entwurf

Die Vorschrift ist neu, gibt aber inhaltlich überwiegend nur die jetzige Rechtslage wieder.

1. Zunächst enthält sie in **Absatz 1** gegenüber dem bisherigen Recht zwei Klarstellungen: zum einen, dass auch ein Zeitmietvertrag außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann, zum anderen, dass die Vorschriften über das berechnete Interesse als Voraussetzung für eine Kündigung des Vermieters (§ 573 Entwurf) grundsätzlich auch dann gelten, wenn dieser zur außerordentlichen befristeten Kündigung berechtigt ist.

Da **Absatz 1** der Regelung in § 573d Entwurf für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist bei unbestimmten Mietverhältnissen entspricht, kann im Übrigen auf die Begründung dort sinngemäß verwiesen werden.

2. **Absatz 2** enthält einen Verweis auf die „Sozialklausel“, die, wie dies schon bisher anerkannt ist, auch beim befristeten Mietverhältnis für den Fall der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist grundsätzlich gilt. Der Verweis ist erforderlich, da sie anderenfalls aufgrund ihrer Stellung im Untergliederungspunkt „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ hier nicht gelten würde.

Der Verweis auf die „Sozialklausel“ ist allerdings eingeschränkt. Absatz 2 ordnet insofern an, dass eine Fortsetzung höchstens bis zum vereinbarten Vertragsablauf verlangt werden kann. Damit wird ein nach geltendem Recht bestehender Wertungswiderspruch beseitigt, der darin besteht, dass der Mieter sich bei „normaler“ Beendigung des Mietverhältnisses durch Zeitablauf nicht auf die Sozialklausel berufen kann, während er durch die uneingeschränkte Geltung der Sozialklausel bei der außerordentlichen befristeten Kündigung unter Umständen die Fortsetzung über diesen Zeitpunkt hinaus erreichen könnte. Gleiches gilt auch für die Möglichkeit gerichtlichen Räumungsschutzes (§§ 721 Abs. 7, 794a Abs. 5 ZPO). Der Mieter genießt aber eigentlich, wie die Nichtgeltung der „Sozialklausel“ bei „normaler“ Beendigung des Mietverhältnisses durch Zeitablauf ausdrückt, nur für den vertraglich bestimmten Zeitraum Bestandschutz, eben gerade nicht darüber hinaus. Insofern ist es nur folgerichtig, den Schutz auch bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der Sozialklausel und beim Räumungsschutz (vgl. Artikel 3 Nr. 5 und 6 dieses Gesetzes) entsprechend zeitlich zu begrenzen.

3. **Absatz 3** regelt die Fristen für die außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist, **Absatz 4** die Unabdingbarkeit. Beides entspricht der Regelung in § 573d Abs. 2 bzw. 3 Entwurf. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Zu § 576 Entwurf

Die Regelungen über Werkmiet- und über Werkdienstwohnungen bleiben wie im geltenden Recht (§§ 565b bis 565e BGB) in einem Regelungskomplex zusammengefasst, werden jedoch vereinfacht. Die Begriffe „Werkmietwohnung“ und „Werkdienstwohnung“ entsprechen der herkömmlicherweise verwendeten Terminologie. Gemeinsamer Oberbegriff ist „Werkwohnung“, der deshalb auch als Titel für die Untergliederungsüberschrift gewählt worden ist.

§ 576 Entwurf greift § 565c BGB auf. Er betrifft, wie schon die Überschrift deutlich macht, die Fristen für die ordentliche Kündigung und gibt insoweit in ähnlicher Weise wie § 565c BGB dem Vermieter von Werkmietwohnungen nach Beendigung des Dienstverhältnisses das Recht, unter bestimmten Voraussetzungen mit gegenüber der allgemeinen Regelung in § 573c Entwurf (§ 565 BGB) abweichenden, verkürzten Fristen ordentlich kündigen zu können. Im Übrigen bleibt es wie bisher dabei, dass der Vermieter trotz Beendigung des Dienstverhältnisses grundsätzlich nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 573 Entwurf; § 564b BGB) ordentlich kündigen kann (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl., § 565c BGB Rn. 1).

1. Die einleitende Vorschrift des bisherigen § 565b BGB ist weggefallen. Damit wurde insgesamt eine Kürzung der Regelungen erreicht. Statt dessen sind in den neuen §§ 576 und 576a Entwurf die Eingangssätze entsprechend angepasst worden, so dass mit dem Wegfall keine inhaltliche Änderung verbunden ist.
2. Da nur Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit ordentlich gekündigt werden können, versteht es sich von selbst, dass die Vorschrift auch nur in diesem Fall anwendbar ist. Ein entsprechender Hinweis, wie ihn § 565c Satz 1

BGB bisher enthält, ist deshalb für entbehrlich gehalten worden.

3. Die Vorschrift bezieht sich nur auf die Kündigungsfristen der ordentlichen Kündigung. Weder ist sie besondere Zulässigkeitsvoraussetzung für die ordentliche Vermieterkündigung, noch schafft sie einen besonderen Kündigungsgrund. Der Vermieter hat wie bisher ein Wahlrecht, ob er mit den Fristen des § 573c Entwurf ordentlich kündigt oder ob er, sofern die Voraussetzungen vorliegen, von den verkürzten Fristen des § 576 Entwurf Gebrauch macht. Dem entsprechend bleibt § 573c Entwurf wie bisher von der Regelung in § 576 Entwurf unberührt. Dies wird durch die Formulierung „...kann der Vermieter abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 ... mit folgenden Fristen kündigen...“ deutlich. § 565c Satz 2 BGB konnte deshalb gestrichen werden, ohne dass damit eine inhaltliche Änderung verbunden ist.
4. **Nummer 1** entspricht der Regelung des bisherigen § 565c Satz 1 Nr. 1a BGB für die Kündigung bei Betriebsbedarf von Werkmietwohnungen mit einer Überlassungsdauer von weniger als zehn Jahren. Die Kündigungsfrist beträgt wie dort drei Monate.
5. Die zeitlich befristete Sonderregelung des § 565c Satz 1 Nr. 1b BGB, die in diesen Fällen bei dringendem Betriebsbedarf eine zweimonatige Kündigungsfrist vorsah, wird hingegen aus Vereinfachungsgründen gestrichen. Für eine Spaltung der Fristen danach, ob „einfacher“ oder „dringender“ Betriebsbedarf vorliegt, besteht vor dem Hintergrund des ohnehin nur geringen zeitlichen Unterschiedes von einem Monat kein sachliches Bedürfnis.
6. **Nummer 2** übernimmt mit lediglich sprachlichen Änderungen die Regelung des bisherigen § 565c Satz 1 Nr. 2 BGB für die Kündigung von so genannten funktionsbedingten Werkmietwohnungen bei Betriebsbedarf.
7. **Absatz 2** enthält die Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters.

Zu § 576a Entwurf

§ 576a Entwurf, der Besonderheiten des Widerspruchsrechts für Mieter von Werkmietwohnungen enthält, wurde gegenüber der Vorschrift des § 565d BGB, auf die er zurückgeht, dadurch deutlich vereinfacht, dass der bisherige § 565d Abs. 2 BGB gestrichen wurde. Die darin enthaltene Bestimmung einer auf einen Monat verkürzten Widerspruchsfrist nach der „Sozialklausel“ im Falle einer Kündigung nach § 565c Satz 1 Nr. 1 BGB ist mit Wegfall der verkürzten Kündigungsmöglichkeit nach § 565c Satz 1 Nr. 1a BGB entbehrlich und konnte daher entfallen. Die übrigen Änderungen sind lediglich sprachlicher Art. Die in Absatz 3 angeordnete Unabdingbarkeit entspricht der geltenden Rechtslage, da die Vorschrift des § 565d BGB nach Sinn und Zweck schon bislang als zum Nachteil des Mieters unabdingbar galt (vgl. Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., §§ 565b–565e Rn. 88 a. E.).

Zu § 576b Entwurf

Die Vorschrift übernimmt § 565e BGB über die entsprechende Geltung der Mietrechtsvorschriften für bestimmte Werkdienstwohnungen mit im Wesentlichen lediglich

sprachlichen Änderungen. Der Schutzbereich wurde allerdings entsprechend der geänderten Konzeption auch an dieser Stelle auf den „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ ausgedehnt (vgl. zum Begriff die Anmerkungen oben unter A.III.2c und die Begründung zu § 563 Entwurf). Die in Absatz 2 geregelte Unabdingbarkeit entspricht dem geltenden Recht, wo die Vorschrift ebenfalls als unabdingbar galt, obwohl dies nicht ausdrücklich geregelt war (Staudinger/Sonnenschein, a. a. O.).

Zu § 577 Entwurf

Der sechste Unterabschnitt enthält zwei Sondervorschriften zum Schutz des Mieters bei der Veräußerung von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen, beginnend mit § 577 Entwurf, der wie § 570b BGB das Vorkaufsrecht des Mieters enthält. Die Vorschrift bleibt inhaltlich im Wesentlichen unverändert.

1. In **Absatz 1 Satz 2** wird entsprechend der geänderten einheitlichen Terminologie der Ausdruck „eine zu seinem Hausstand gehörende Person“ durch „Angehörige seines Haushalts“ ersetzt (vgl. zum Begriff die Anmerkungen oben unter A. III. 2 c sowie die Begründung zu § 573 Entwurf Nr. 2. b), der Personenkreis bleibt jedoch identisch.
2. **Absatz 1 Satz 3** hebt zur besseren Verständlichkeit ausdrücklich hervor, dass auf das in § 577 Entwurf geregelte Vorkaufsrecht die Vorschriften über das vertragliche Vorkaufsrecht (§§ 504 ff. BGB) entsprechend anwendbar sind. Dies war auch schon bisher der Fall, im Gesetz jedoch anders als in § 2b Abs. 2 Satz 3 WoBindG nicht ausdrücklich erwähnt (Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., § 570b BGB Rn. 1).
3. Nach **Absatz 3** bedarf es anders als bisher für die Ausübung des Vorkaufsrechts zukünftig der schriftlichen Erklärung des Mieters. Bislang war die Ausübung nicht formgebunden (vgl. § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB), so dass sie auch mündlich erfolgen konnte. Durch Einführung der Schriftform soll der Mieter hier vor übereilten und unüberlegten Entscheidungen geschützt werden. Die weiterreichende Einführung einer notariellen Beurkundungspflicht (§ 313 BGB) wird allerdings an dieser Stelle zum Schutz des Mieters nicht für erforderlich gehalten.
4. In **Absatz 4** wird die bestehende Verweisung auf die Vorschriften des Eintrittsrechts (§ 563 Entwurf, § 569a BGB) angepasst. Durch die beim Eintrittsrecht vorgenommene Ausweitung auf den „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ (vgl. die Begründung zu § 563 Entwurf) wird dabei auch an dieser Stelle der Kreis der nach dem Tod des Mieters vorkaufsberechtigten Personen entsprechend erweitert.
5. Absatz 5 entspricht § 570b Abs. 4 BGB.

Zu § 577a Entwurf

Die Regelung fasst § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 bis 4 und Nr. 3 Satz 4 BGB sowie das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 487), das so genannte Sozialklauselgesetz, zusammen. Dabei wird das bisherige Konzept der Kombination einer bundeseinheitlichen Mindestkündi-

gungssperrfrist mit einer weitergehenden Verordnungsermächtigung der Landesregierungen, der so genannten Gebietskulisse, beibehalten, da es der sehr differenzierten Wohnungsmarktsituation besser Rechnung trägt als eine notwendig pauschalierende rein bundeseinheitliche Lösung.

§ 577a Entwurf harmonisiert die Kündigungssperrfristen für die Eigenbedarfskündigung und die Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung. An die Stelle der beiden bisherigen Verordnungsermächtigungen für die Landesregierungen tritt eine in § 577a Entwurf geregelte Verordnungsermächtigung zur Festlegung verlängerter Kündigungssperrfristen bis zu zehn Jahren. Gleichzeitig wird die zeitliche Geltungsdauer der darauf beruhenden Verordnungen beschränkt und ein neues Recht des Vermieters eingeführt, die verlängerten Sperrfristen bei Nachweis einer vergleichbaren Ersatzwohnung und angemessener Erstattung der Umzugskosten durchbrechen zu können.

Damit werden mehrere Ziele erreicht. Zum einen findet eine erhebliche Rechtsvereinheitlichung und -vereinfachung statt. Zum anderen werden die Landesregierungen durch die Formulierung „bis zu zehn Jahre“ angehalten, die Dauer der Kündigungssperrfrist wegen des damit verbundenen erheblichen Eingriffs in die Eigentumsrechte des Vermieters auf das nach dem unveränderten Schutzzweck der Norm – Schutz des Mieters bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnungsversorgung – zwingend erforderliche Maß zu beschränken. Daneben wird die ohnehin bestehende Verpflichtung der Landesregierungen, laufend zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Einbeziehung bestimmter Gemeinden oder Gemeindeteile in solche gefährdeten Gebiete noch gegeben sind, deutlich dadurch unterstrichen, dass nach jeweils höchstens zehn Jahren ein förmlicher Neuerlass der Verordnung erforderlich ist. Außerdem soll der betroffene Vermieter einen auch bei grundsätzlich gefährdeter Wohnungsversorgung etwa noch verbleibenden Spielraum durch Nachweis einer vergleichbaren Ersatzwohnung nutzen können. Damit besteht für Mieter und Käufer einerseits Rechtssicherheit hinsichtlich des in der Verordnung festgelegten Gebietes und der hierfür festgelegten Kündigungssperrfrist und erhält andererseits der Vermieter – wenn die konkrete Wohnungsmarktsituation dies zulässt – die realistische Möglichkeit der Durchbrechung dieser Kündigungssperrfrist.

1. **Absatz 1** übernimmt die Regelung der bundeseinheitlichen Kündigungsfrist von drei Jahren für Eigenbedarfskündigungen aus § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB und erstreckt sie auf Kündigungen zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 Entwurf (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB). Dies dient zum einen der Vereinfachung und Vereinheitlichung. Zum anderen ist die Einbeziehung der Verwertungskündigung aber auch sachgerecht, da sie auch nach geltendem Recht von den durch Verordnungen der Landesregierungen verlängerten Kündigungssperrfristen erfasst ist.

§ 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB ist entsprechend seinem Sinn und Zweck schon bisher dahin ausgelegt worden, dass dem Erwerber, der kündigen will, die in der Person seines Rechtsvorgängers abgelaufene Wartefrist anzurechnen ist (Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., § 564b

Rn. 108). Dies wird durch die Formulierung „ein (Erwerber)“ und die Streichung der Worte „... (seit der Veräußerung) an ihn...“ nunmehr klargestellt.

2. **Absatz 2** enthält eine Rechtsverordnungsermächtigung für die Landesregierungen sowie eine Regelung über den Nachweis einer Ersatzwohnung.
- a) **Absatz 2 Satz 1** übernimmt aus dem Sozialklauselgesetz die Obergrenze einer zehnjährigen Kündigungssperrfrist, da sich diese insbesondere in einigen großstädtischen Ballungsgebieten als notwendig erwiesen hat. Unverändert beibehalten wird die Beschränkung auf Gebiete mit besonders gefährdeter Wohnungsversorgung.
- b) Anders als bisher ergibt sich die konkrete Dauer der Kündigungssperrfrist nicht mehr unmittelbar aus der Ermächtigungsgrundlage. § 577a Entwurf spricht lediglich von einer Dauer bis zu zehn Jahren. Damit sind die Landesregierungen nicht wie bislang an eine fünf- bzw. zehnjährige Kündigungssperrfrist gebunden, sondern können nach **Absatz 2 Satz 2** entsprechend einer von ihnen vorzunehmenden Prognose hinsichtlich der voraussichtlichen Dauer der besonderen Gefährdung eine Sperrfrist von bis zu zehn Jahren festlegen. Der Erlass der Rechtsverordnung steht im Ermessen der Länder. Dabei haben sie insbesondere auch den mit der Sperrfrist verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht des Käufers zu berücksichtigen. In Anlehnung an § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB wird die Geltungsdauer der Verordnung auf zehn Jahre beschränkt.
- c) **Absatz 2 Satz 3 und 4** gestatten dem Erwerber der umgewandelten Wohnung die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder angemessener wirtschaftlicher Verwertung auch während der verlängerten Kündigungssperrfrist.

Voraussetzung dafür ist zum einen, dass er dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miete nachweist. Damit finden hinsichtlich der Vergleichbarkeit im Wesentlichen die für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG, § 558 Abs. 2 Satz 1 Entwurf) relevanten – unverändert gebliebenen – Maßstäbe Anwendung. Daneben ist ausdrücklich klargestellt, dass der Ersatzwohnraum auch von der Höhe der Miete her vergleichbar sein muss. Insgesamt werden diese Kriterien damit dem besonderen Schutzbedürfnis des Mieters einer umgewandelten Wohnung gerecht. Dieser muss sich nicht auf „angemessenen“ Ersatzwohnraum im Sinne der Sozialklausel des § 574 Abs. 2 Entwurf (bisher § 556a Abs. 1 BGB) verweisen lassen, sondern hat Anspruch auf eine vergleichbare Ersatzwohnung. Angemessen im Sinne der Sozialklausel kann im Einzelfall auch Wohnraum von geringerem Wohnwert sein, sofern er dem Mieter und seiner Familie eine ihrem sonstigen Lebenszuschnitt entsprechende Lebensführung ermöglicht. Die Vergleichbarkeit bestimmt sich dagegen nach der konkreten Wohnung, die der Mieter innehat und die ihm gekündigt werden soll. An den Nachweis

einer Ersatzwohnung dürfen aber keine überhöhten Anforderungen gestellt werden.

Die Regelung ermöglicht dem Erwerber der umgewandelten Wohnung, eine Ersatzwohnung von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miete zu finden, ohne die individuellen Verhältnisse und Bedürfnisse des Mieters und der mit ihm wohnenden Personen ausforschen zu müssen.

Das Erfordernis des Nachweises in **Absatz 2 Satz 3** übernimmt die entsprechende Formulierung in Satz 2 Nr. 2 Sozialklauselgesetz, die wiederum dem Recht der Wohnungsvermittlung entnommen ist (vgl. § 652 BGB, § 1 WoVermG). Der Erwerber muss dem Mieter den Ersatzwohnraum danach in einer Weise mitteilen, die diesen in die Lage versetzt, in konkrete Verhandlungen über eine bestimmte Wohnung einzutreten. Der bloße Hinweis auf Zeitungsanzeigen oder Maklerangebote reicht nicht (vgl. Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., Anh. zu § 556a BGB Rn. 39).

Die Kündigung des Mieters während der noch laufenden verlängerten Sperrfrist ist weiterhin an die Voraussetzung geknüpft, dass der Erwerber sich verpflichtet, dem Mieter die Umzugskosten in angemessenem Umfang zu erstatten und auf Verlangen Vorschuss zu leisten hat. Durch die Beschränkung der Erstattungspflicht auf den angemessenen Umfang wird klargestellt, dass der Vermieter in erster Linie zur Erstattung der reinen Umzugskosten einschließlich etwaiger Maklerkosten verpflichtet ist. Inwieweit sonstige finanzielle Aufwendungen des Mieters infolge des Umzugs noch angemessen sind, ist eine Frage des Einzelfalls.

Hinsichtlich des Anspruchs auf Vorschuss gemäß **Satz 4** finden die Grundsätze zu § 669 BGB Anwendung. Der Anspruch entsteht danach nur auf Verlangen und geht stets auf Geldzahlung. Seine Höhe bemisst sich nach den objektiv erforderlichen Umzugskosten (vgl. für § 669 BGB Palandt/Thomas, 59. Aufl., § 669 Rn. 1).

- d) Die zusätzliche Sozialklauselbestimmung aus Satz 2 Nr. 2 Sozialklauselgesetz entfällt. Sie hat das Umwandlungsgeschehen in der Praxis kaum beeinflusst, ihre Streichung stellt dagegen eine spürbare Rechtsvereinfachung dar. Der Mieter ist durch die Anwendbarkeit der allgemeinen Sozialklausel des § 574 Entwurf ausreichend geschützt.
- e) Auch für die Regelung des § 577a Entwurf gilt der Grundsatz, dass vom Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes an das neue Recht gilt. Hinsichtlich der Möglichkeit, bei Inkrafttreten von § 577a Entwurf noch laufende fünf- oder zehnjährige Sperrfristen nach Maßgabe einer Verordnung einer Landesregierung durch Nachweis einer Ersatzwohnung zu durchbrechen, gilt Folgendes: Die bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits abgelaufene Frist wird angerechnet (Artikel 229 § 3 Abs. 5 Satz 2 EGBGB Entwurf). Soweit die bundeseinheitliche Frist von drei Jahren bei Inkrafttreten bereits überschritten ist, kann der Vermieter von der Möglichkeit, eine Ersatzwoh-

nung nachzuweisen, Gebrauch machen. Von Übergangsvorschriften wird insoweit abgesehen, um den Übergang von den überaus komplizierten alten Regelungen zu § 577a Entwurf nicht unnötig weiter zu erschweren. Den schutzwürdigen Belangen des Mieters wird durch den Nachweis einer Ersatzwohnung ausreichend Rechnung getragen. Im Übrigen kann der Vermieter auch nach Ablauf der Kündigungssperrfrist ohnehin nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 573 Entwurf) und unter Einhaltung der Kündigungsfristen (§ 573c Entwurf) ordentlich kündigen. Für die neu eingeführte dreijährige (Mindest-)Sperrfrist bei Kündigung wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung (bisher § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB; § 573 Abs. 2 Nr. 3 Entwurf) gibt es aus Gründen des Vertrauensschutzes eine Übergangsregelung (vgl. Artikel 229 § 3 Abs. 5 Satz 3 EGBGB Entwurf).

3. **Absatz 3** entspricht § 564b Abs. 6 BGB.

Zu § 578 Entwurf

Der 3. Untertitel „Mietverhältnisse über andere Sachen“ beginnt mit der Vorschrift, die eine Reihe von Bestimmungen über die Wohnraummiete auch für die Miete von Grundstücken und von Räumen, die keine Wohnräume sind, für anwendbar erklärt. Er nimmt damit eine zum bisherigen Recht (§ 580 BGB) umgekehrte Verweisung vor. Dies entspricht dem neuen systematischen Aufbau des Mietrechts, der das Wohnraummietrecht seiner großen praktischen Bedeutung wegen voranstellt. Eine inhaltliche Änderung ist mit der geänderten Verweisungstechnik nicht verbunden.

Zu § 578a Entwurf

Die Regelung des § 580a BGB über die Veräußerung und Belastung vermieteter Schiffe wird mit geringfügigen sprachlichen Änderungen unter Anpassung der Verweisungen inhaltlich unverändert übernommen.

Zu § 579 Entwurf

Die Vorschrift enthält Regelungen über die Fälligkeit der Miete für die im dritten Untertitel geregelten Mietverhältnisse. **Absatz 1**, der Grundstücksmietverhältnisse, Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe und Mietverhältnisse über andere Sachen betrifft, entspricht dem geltenden § 551 BGB, das heißt, es bleibt bei der nachschüssigen Entrichtung der Miete. Bei der Raummiete wird dagegen in **Absatz 2** auf die Vorschrift für Wohnraummietverhältnisse verwiesen (§ 556b Abs. 1 Entwurf). Das bedeutet, dass auch hier die Miete angepasst an die Vertragswirklichkeit künftig anders als bisher kraft Gesetzes vorschüssig zu zahlen ist. Es bleibt aber dabei, dass abweichende vertragliche Vereinbarungen zulässig sind.

Zu § 580 Entwurf

§ 569 Abs. 1 BGB wird, wiederum bezogen auf die im 3. Untertitel geregelten Mietverhältnisse, als neuer § 580 Entwurf übernommen.

Gegenüber § 569 Abs. 1 BGB wird wie auch in der Parallelvorschrift im Wohnraummietrecht (§ 564 Entwurf) sowohl für den Erben als auch den Vermieter eine einmonatige Überlegungsfrist für die Kündigung eingeräumt. Zu Einzel-

heiten wird auf die Begründung zu § 564 Entwurf verwiesen. Die Bezeichnung „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ entspricht der vereinheitlichten Terminologie für die verschiedenen Kündigungsarten (vgl. die Begründung zu § 542 Entwurf).

Zu § 580a Entwurf

Die Vorschrift entspricht mit lediglich sprachlichen Änderungen § 565 Abs. 1, Abs. 1a sowie Abs. 4 und 5 BGB. Die Bezeichnung der unterschiedlichen Arten der Kündigung folgt der neuen vereinheitlichten Terminologie (vgl. die Begründung zu § 542 Entwurf). **Absatz 4** enthält die Kündigungsfrist für die „außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist“. Gegenüber dem geltenden Recht wird für die Geschäftsraummiete ausdrücklich klargestellt, dass insoweit die Frist des Absatzes 2 gilt. Damit wird der bislang bestehende Streit, welche Frist für die außerordentlich Kündigung mit gesetzlicher Frist beim Geschäftsraummietverhältnis anzuwenden ist (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 7. Aufl., § 565 Rn. 42; Staudinger/Sonnenschein, 13. Bearb., § 565 BGB Rn. 98), im Sinne der getroffenen Regelung entschieden.

Zu Nummer 4

Entsprechend den in Nummer 1 vorgesehenen Änderungen der Überschriften erhält auch die Überschrift des pachtrechtlichen Untertitels eine neue Gliederungsnummer. Die Änderung der Überschrift in „Pachtvertrag“ ist wegen der parallel zum Mietrecht auch im Pacht- und Landpachtrecht vorgenommenen Ersetzung des Begriffs „Pachtzins“ durch „Pacht“ erforderlich.

Zu Nummern 5 bis 9

Die vorgenommenen Änderungen betreffen sprachliche Anpassungen, die durch die Ersetzung des Begriffs „Pachtzins“ durch „Pacht“ sowie durch die vom Mietrecht übernommene, neu eingeführte Bezeichnung der verschiedenen Kündigungsrechte bedingt sind. Außerdem mussten die Verweisungen auf die mietrechtlichen Vorschriften entsprechend der geänderten Paragraphenfolge angepasst werden.

Zu Nummer 10

Der bisherige Untertitel „Landpacht“ erhält eine neue Gliederungsnummer. Die Überschrift wurde in „Landpachtvertrag“ geändert.

Zu Nummern 11 bis 26

Die Vorschriften zum Landpachtrecht wurden in sprachlicher Hinsicht den miet- und pachtrechtlichen Änderungen angepasst. Dies betrifft die Ersetzung des Begriffs „Pachtzins“ durch „Pacht“ sowie die vom Mietrecht übernommene, neu eingeführte Bezeichnung der verschiedenen Kündigungsrechte. Außerdem mussten die Verweisungen auf die mietrechtlichen Vorschriften entsprechend der geänderten Paragraphenfolge angepasst werden.

Mit den in **Nummer 21** vorgenommenen Änderungen des § 594d Abs. 1 BGB wird das Sonderkündigungsrecht des Verpächters und des Erben bei Tod des Pächters entsprechend den mietrechtlichen Regelungen umgestaltet (§§ 564,

580 Entwurf). Das bedeutet, dass zukünftig der Verpächter und der Erbe eine einmonatige Überlegensfrist für die Ausübung des Kündigungsrechts haben (vgl. im Einzelnen die Begründung zu §§ 564, 580 Entwurf).

Zu Nummern 27 bis 35

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen außerhalb des Miet- und Pachtrechts, bedingt durch die geänderte Begrifflichkeit von „Miete“ und „Pacht“ anstelle von „Mietzins“ bzw. „Pachtzins“, sowie um Anpassungen der bestehenden Verweisungen an die durch Neuordnung des Mietrechts geänderte Paragraphenfolge der mietrechtlichen Vorschriften.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB)

Zu Nummer 1

Das Mietrechtsreformgesetz modernisiert die bisweilen veralteten, nicht mehr den gesellschaftlichen Gegebenheiten entsprechenden mietrechtlichen Regelungen. Das bringt eine inhaltliche Veränderung zahlreicher alter Vorschriften mit sich. Wie bei anderen Rechtsänderungen sollen grundsätzlich auch die mietrechtlichen Änderungen vom Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes an sofort gelten. Damit wird eine schnellstmögliche Anwendung des neuen Rechts zur Beendigung des derzeitigen unbefriedigenden Rechtszustandes erreicht.

Da gerade im Mietrecht die einzelnen Mietverhältnisse als Dauerschuldverhältnisse jedoch zum Teil schon lange vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts bestanden haben, Mieter und Vermieter sich auf die bis zu diesem Zeitpunkt geltende alte Rechtslage eingestellt und den Vertrag dementsprechend ausgestaltet oder auch andere Rechtshandlungen wie zum Beispiel eine Kündigung oder eine Mieterhöhungserklärung auf der Grundlage des alten Rechts vorgenommen haben, sind aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit für bestimmte Sachverhalte Übergangsvorschriften erforderlich.

Die Übergangsvorschriften verfolgen das gleiche Ziel wie die Mietrechtsreform, nämlich im Interesse von Mietern und Vermietern leicht verständlich und praktikabel zu sein. Die Übergangsvorschriften werden in den fünften Teil des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche eingestellt, der Übergangsvorschriften aus Anlass jüngerer Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Einführungsgesetzes enthält.

Zu Artikel 229 § 3 EGBGB Entwurf

Ab Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes gilt grundsätzlich das neue Recht: Es ist also auch auf Miet- und Pachtverträge anzuwenden, die bereits vor dem Inkrafttreten abgeschlossen worden sind; ebenso beurteilen sich laufende Verfahren nach dem neuen Recht. Von diesem Grundsatz sieht § 3 Ausnahmen für bestimmte laufende Verfahren und bestimmte Vertragsinhalte bestehender Verträge vor.

1. **Absatz 1** enthält im Wesentlichen Ausnahmen für laufende Verfahren und ordnet insoweit die Weitergeltung

bestimmter alter Vorschriften an, die durch das neue Recht inhaltlich geändert oder aufgehoben worden sind. Entbehrlich erschien dagegen die Aufzählung der alten Vorschriften in den Fällen, in denen sie den neuen Vorschriften inhaltlich entsprechen, da insoweit keine Veränderung der Rechtslage eingetreten ist. Im Ergebnis ändert sich für die laufenden Verfahren damit nichts.

- a) **Absatz 1 Nr. 1** betrifft Kündigungen, **Absatz 1 Nr. 2** Mieterhöhungsverlangen oder -erklärungen, **Absatz 1 Nr. 3** Erklärungen über die Umlage von Betriebskostenänderungen nach dem bisherigen § 4 Abs. 2 bis 4 MHG, **Absatz 1 Nr. 4** Erklärungen über die Direktabrechnung von Betriebskosten nach dem bisherigen § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 MHG und **Absatz 1 Nr. 6** die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Maßgebend für die Anwendung der alten Vorschriften ist jeweils, dass die betreffenden Erklärungen vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes dem anderen Vertragsteil zugehen.
 - b) **Absatz 1 Nr. 5** regelt, dass im Falle des Todes des Mieters oder Pächters vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes auf das außerordentliche Kündigungsrecht, das Eintritts- und Fortsetzungsrecht und das Vorkaufsrecht die alten Vorschriften anwendbar sind.
 - c) **Absatz 1 Nr. 7** ordnet an, dass es bei bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen hinsichtlich der Fälligkeit der Miete oder Pacht bei der alten Regelung bleibt.
2. **Absatz 2** legt fest, dass Mietverhältnisse im Sinne des bisherigen § 564b Abs. 4 Nr. 2 BGB (vom Vermieter selbst bewohnte, in der Zeit vom 31. Mai 1990 bis 31. Mai 1999 ausgebaute Drei-Familien-Häuser) und des bisherigen § 564b Abs. 7 Nr. 4 BGB (vor dem 1. Juni 1995 vermietete Ferienhäuser in Ferienhausgebieten) trotz zukünftigen Wegfalls dieser Tatbestände aus Gründen des Vertrauensschutzes noch für eine Übergangszeit von fünf Jahren weiterhin vom Vermieter erleichtert gekündigt werden können.
 3. **Absatz 3** beinhaltet Übergangsvorschriften für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits bestehende Zeitmietverträge. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, weil der bisherige einfache Zeitmietvertrag des § 564c Abs. 1 BGB zukünftig entfällt. Aus Gründen des Vertrauensschutzes bleiben diese Verträge auch zukünftig als Zeitmietverträge wirksam bestehen. Die Beendigung der bestehenden Zeitmietverträge richtet sich weiterhin nach altem Recht.
 4. **Absatz 4** enthält eine Überleitung für solche Mietspiegel, die zwar vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes erstellt wurden, jedoch hinsichtlich ihrer wissenschaftlichen Qualität und Aktualität unter Voraussetzungen, die denen des neuen qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Abs. 1 und 2 Entwurf) entsprechen. Auch auf diese Mietspiegel, die nach dem neuen Recht als qualifizierte Mietspiegel anzusehen wären, sollen im Interesse einer möglichst schnellen Umsetzung des Mietrechtsreformgesetzes die Vorschriften über den qualifizierten Miet-

spiegel grundsätzlich angewendet werden. Voraussetzung ist aber, dass die Gemeinde den Mietspiegel nach Inkrafttreten als solchen veröffentlicht. War der Mietspiegel zuvor bereits veröffentlicht worden, ist eine vollständige Neuveröffentlichung aus Kostengründen entbehrlich. In diesem Fall genügt der zu veröffentlichende Hinweis, dass es sich bei dem bereits veröffentlichten Mietspiegel um einen qualifizierten Mietspiegel handelt (Absatz 4 Satz 2). Auf Mieterhöhungsverlangen, die vor dieser Veröffentlichung zugegangen sind, finden § 558a Abs. 3 (zwingendes Begründungsmittel) und § 558d Abs. 3 (prozessuale Vermutungswirkung) Entwurf keine Anwendung (Absatz 4 Satz 3).

5. **Absatz 5** stellt Übergangsregelungen für Kündigungsbeschränkungen bei Veräußerung einer in Wohnungseigentum umgewandelten vermieteten Wohnung auf.
 - a) **Absatz 5 Satz 1** legt fest, dass für Wohnraum in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Grundlage des bisherigen § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 oder in Verbindung mit Nr. 3 Satz 4 BGB oder des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487) bislang auf fünf oder zehn Jahre verlängerte Kündigungssperrfristen galten, diese Sperrfristen für eine Übergangszeit von längstens einem Jahr nach Inkrafttreten weitergelten. Die Anordnung der vorübergehenden Weitergeltung ist erforderlich, weil die landesrechtlichen Rechtsverordnungen durch den Wegfall der alten Vorschriften und die Neuregelung in § 577a Entwurf im Grunde hinfällig sind: Denn sie haben nur die Gebiete bestimmt, während sich die Rechtsfolge, nämlich die konkret geltende Kündigungssperrfrist, aus den jeweiligen alten Vorschriften (§ 564b Abs. 2 Nr. 2 oder in Verbindung mit Nr. 3 BGB oder des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung) ergab. Die einjährige Übergangszeit ermöglicht es den Landesregierungen, währenddessen neue Rechtsverordnungen auf der Grundlage des § 577a Entwurf zu erlassen, soweit sie dies für erforderlich halten.
 - b) Bereits verstrichene Teile von Fristen nach den alten Vorschriften werden auf die neuen Fristen nach § 577a Entwurf angerechnet (**Absatz 5 Satz 2**).
 - c) **Absatz 5 Satz 3** enthält eine Übergangsvorschrift für die bei Kündigung wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB, § 573 Abs. 2 Nr. 3 Entwurf) neu eingeführte dreijährige (Mindest-)Sperrfrist. Für Veräußerungen vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes bleibt es insoweit aus Gründen des Vertrauensschutzes beim alten Recht, das heißt, der Erwerber kann, falls zum Zeitpunkt der Veräußerung keine Sperrfrist bestand, auch nach Inkrafttreten ohne Sperrfrist nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 Entwurf kündigen.
6. **Absatz 6** regelt, dass die neu eingeführte verjährungsunterbrechende Wirkung des selbständigen Beweisverfahrens nach der ZPO nur bei nach dem Inkrafttreten

beantragten Verfahren eintritt. Es gibt also keine rückwirkende Verjährungsunterbrechung.

7. **Absatz 7** knüpft an die Übergangsvorschrift aus Artikel 4 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) betreffend die Einführung der Verzinsungspflicht für Mietkautionen an und löst diese Vorschrift sowie die Übergangsvorschrift aus Artikel 6 des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) ähnlichen Inhalts ab, die beide aufgehoben werden. Vereinbarungen, durch die vor Einführung der Verzinsungspflicht eine Verzinsung wirksam ausgeschlossen worden ist, bleiben damit weiterhin wirksam.
8. **Absatz 8** nimmt aus Vertrauensschutzgesichtspunkten Betriebskostenabrechnungen, deren Abrechnungszeiträume vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes bereits abgeschlossen waren, von den neuen Regelungen des § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 4 Entwurf (jährliche Abrechnungsfrist, Ausschlussfrist für Nachforderungen des Vermieters) und des § 556a Abs. 1 Entwurf (Umlage nach erfasstem Verbrauch, sonst nach Wohnfläche) aus.
9. Durch die Regelung in **Absatz 9** wird aus Gründen des Vertrauensschutzes sichergestellt, dass vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes wirksam vereinbarte Kündigungsfristen auch zukünftig wirksam bleiben.

Zu Nummer 2

Zu Artikel 232 § 2 EGBGB Entwurf

Absatz 1 und 2 entsprechen inhaltlich der bisherigen Regelung und wurden lediglich redaktionell angepasst. Die bisherigen Absätze 3 bis 6 sind infolge Zeitablaufs weggefallen.

Zu Artikel 232 § 3 EGBGB Entwurf

Die Änderung der Überschrift erfolgt vor dem Hintergrund der geänderten Begrifflichkeit im Miet- und Pachtrecht.

Zu Artikel 232 § 4 EGBGB Entwurf

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung aufgrund der geänderten Begrifflichkeit im Miet- und Pachtrecht.

Zu Artikel 3 (Änderung der Zivilprozessordnung)

Zu Nummer 1

Die Streitwertbestimmung für Rechtsstreitigkeiten über Miet- und Pachtverhältnisse in § 8 ZPO wird begrifflich angepasst. Dabei wird der bisher verwendete Begriff „Zins“ entsprechend der neuen Begrifflichkeit durch die Begriffe „Miete“ bzw. „Pacht“ ersetzt.

Zu Nummer 2

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen, die im Hinblick auf die Neuordnung der Bestimmungen des Mietrechts erforderlich waren.

Zu Nummer 3

§ 93b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO entfällt. Nach der Neukonzeption des Zeitmietvertrages (§ 575 Entwurf) besteht eine § 556b BGB entsprechende Regelung zukünftig nicht mehr (vgl. die Begründung zu § 575 Entwurf). Damit ist auch § 93b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO hinfällig. Im Übrigen wurden in § 93b ZPO lediglich die Verweisungen auf die mietrechtlichen Vorschriften entsprechend der geänderten Paragraphenfolge angepasst.

Zu Nummer 4

Es handelt sich um Anpassungen der Verweisungen an die geänderte Paragraphenfolge im Mietrecht.

Zu Nummern 5 und 6

§§ 721 Abs. 7, 794a Abs. 5 ZPO sind jeweils um einen neuen Satz 2 ergänzt, der bestimmt, dass eine Räumungsfrist im Falle der außerordentlichen befristeten Kündigung eines Zeitmietvertrages im Sinne des § 575 Entwurf höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden kann.

Der Zeitmietvertrag im Sinne des § 575 Entwurf ist dem bisherigen qualifizierten Zeitmietvertrag nach § 564c Abs. 2 BGB nachgebildet. Schon für diesen bestand nach geltendem Recht ein Wertungswiderspruch insofern, als bei „normaler“ Beendigung durch Zeitablauf anschließend kein Räumungsschutz möglich war (bisherige §§ 721 Abs. 7, 794a Abs. 5 ZPO), während bei vorzeitiger Vertragsbeendigung durch außerordentliche befristete Kündigung Räumungsschutz unter Umständen sogar über das vereinbarte Vertragsende hinaus gewährt werden konnte. Durch den Ausschluss des Räumungsschutzes zum Vertragsende soll jedoch gerade zum Ausdruck kommen, dass der Mieter nur für den vertraglich bestimmten Zeitraum Bestandsschutz genießt und nicht darüber hinaus. Insofern ist es nur folgerichtig, den Räumungsschutz im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung entsprechend zeitlich zu begrenzen.

Zu Nummern 7 und 8

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen, die im Hinblick auf die Neuordnung der Bestimmungen des Mietrechts und die neue Begrifflichkeit „Miete“ und „Pacht“ anstelle von „Mietzins“ und „Pachtzins“ erforderlich waren.

Zu Artikel 4 (Änderung des EGZPO)

Die Mietrechtsreform modifiziert den mietrechtlichen Räumungsschutz. Die Übergangsvorschrift legt deshalb fest, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits rechtshängige Verfahren sich, soweit gesetzliche Änderungen vorgenommen worden sind, noch nach den alten verfahrensrechtlichen Vorschriften richten. Von Änderungen betroffen sind auch die Kostenregelungen des bisherigen § 93b Abs. 1 und 2 ZPO, die durch materiellrechtliche Änderungen teilweise wegfallen bzw. inhaltlich verändert werden. Auch insofern sind für bereits rechtshängige Verfahren Übergangsvorschriften notwendig.

Zu Artikel 5 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954)

§ 5 WiStG wird im Wesentlichen unverändert beibehalten. Die darin vorgesehene Sanktion unangemessen hoher Mieten als Ordnungswidrigkeit hat in erster Linie eine wichtige Appell- und Präventivfunktion. Darüber hinaus entfaltet die Vorschrift eine unverzichtbare Schutzfunktion im Einzelfall. Die Streichung der Vorschrift, wie von der Expertenkommission Wohnungspolitik vorgeschlagen, kommt deshalb nicht in Betracht. Eine Änderung erfolgt jedoch insoweit, als die mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) eingeführte Beschränkung des Grundsatzes der Kostendeckung, wonach der Vermieter sich abgesehen von einer Besitzstandsklausel nur noch bei Neubauten auf die Deckung der laufenden Aufwendungen berufen kann, rückgängig gemacht wird.

1. **Absatz 1** bleibt unverändert.
2. **Absatz 2 Satz 1** wird gleichfalls unverändert übernommen.
3. **Absatz 2 Satz 2** entspricht dem bisherigen § 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, während der bisherige § 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 entfällt. Die bisher in § 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2a enthaltene Beschränkung des Grundsatzes der Kostendeckung führt zu einer nicht sachgerechten Differenzierung zwischen Alt- und Neubauten. Gerade in den neuen Bundesländern sind Bestandsinvestitionen weiterhin dringend erforderlich und wirkt sich die Regelung investitionshemmend aus. Künftig soll sich der Vermieter daher auch bei Altbauten wieder auf die Deckung der laufenden Aufwendungen berufen können. Absolute Obergrenze bei Überschreitung der 20-%-Grenze ist aber nach wie vor das „auffällige Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung“. Die im bisherigen § 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2b enthaltene Besitzstandsklausel kann entfallen, da die Rechtslage insoweit wieder der vor Inkrafttreten des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes entspricht.
4. **Absatz 3** übernimmt unverändert den bisherigen § 5 Abs. 3.

Zu Artikel 6 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Zu Nummer 1

Im Saarland ist bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Kostenmiete – anders als im übrigen Bundesgebiet – nicht durch öffentlich-rechtliche Vorschriften, sondern durch privatrechtliche Vorschriften festgelegt. Das WoBindG, die II. BV, die NMV und das II. WoBauG kommen nicht zur Anwendung. Für das Saarland sind Mieterhöhungen für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen, für die der Vermieter keine höhere als die Kostenmiete verlangen darf, bisher in § 6 MHG geregelt. Diese Sonderregelung stellt sicher, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau im Saarland mit dem preisgebundenen Wohnraum im übrigen Bundesgebiet gleichbehandelt wird. Da dieser Regelungsstandort mit der Aufhebung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe nicht mehr zur Verfügung steht, musste die Rege-

lung in ein anderes Gesetz eingestellt werden. Aus systematischen Gründen hat sich für die Übernahme der Regelung aus § 6 MHG das Wohnungsbaugesetz für das Saarland angeboten.

Die Regelung ist im Übrigen sprachlich überarbeitet und die enthaltenen Paragraphen-Verweisungen dem neuen Regelungsstandort entsprechend angepasst worden. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

Zu Nummern 2 und 3

Es handelt sich um Anpassungen an die neue Begrifflichkeit des Mietrechts.

Zu Artikel 7 (Änderung weiterer Gesetze)

Die Neuordnung der Bestimmungen des Mietrechts und die Einführung neuer Begrifflichkeiten wie „Miete“ und „Pacht“ anstelle von „Mietzins“ und „Pachtzins“ machen Folgeänderungen in einer Vielzahl weiterer Gesetze erforderlich. Hierbei handelt es sich in erster Linie um redaktionelle Änderungen und Anpassungen, die keiner besonderen Begründung bedürfen. Daher wird in diesen Fällen von einer Begründung abgesehen. Nur die Änderungen, bei denen es sich nicht lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, werden im Folgenden erläutert.

Zu Absatz 11

Die mietrechtlichen Änderungen beim Eintrittsrecht (vgl. § 563 BGB Entwurf) gelten auch für den öffentlich geförderten Wohnraum. Dementsprechend wird der Begriff „hausstandszugehörige Familienangehörige“ durch die neutrale Formulierung „Personen“ ersetzt. Der Kreis der Begünstigten und die Voraussetzungen sind durch die Bezugnahme auf die Vorschriften des § 563 Abs. 2 und 3 BGB Entwurf festgelegt.

Zu Absatz 22

Die Bestimmungen zum Gebührenstreitwert für Rechtsstreitigkeiten über Miet-, Pacht und ähnliche Nutzungsverhältnisse in § 16 GKG werden begrifflich angepasst. Dabei wird der bisher verwendete Begriff „Zins“ in den Absätzen 1 und 2 durch den Begriff „Entgelt“ ersetzt. Gemeint ist entsprechend der neuen Begrifflichkeit die Miete oder Pacht bzw. bei anderen Nutzungsverhältnissen das hierfür vereinbarte Nutzungsentgelt. Um eine umständliche Aufzählung zu vermeiden, wurde aus Vereinfachungsgründen der Begriff „Entgelt“ als Oberbegriff gewählt. Eine inhaltliche Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage ist damit nicht verbunden.

Zu Absatz 24

Durch die Änderungen von § 1 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem, der eine Übergangsregelung im Hinblick auf durch das Mietenüberleitungsgesetz novellierte Bestimmungen enthält, werden Verweisungen auf die (teilweise ersatzlos aufgehobenen) Bestimmungen des MHG in starre Verweisungen umgewandelt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass diese Bestimmungen unbeschadet ihrer Aufhebung bzw. Novellierung in ihrer alten bis zum Inkrafttreten

der Mietrechtsreform bestehenden Fassung für die Zwecke der Übergangsbestimmung des § 1 weiterhin angewendet werden können. Die weitere Übergangsbestimmung in § 2 des Gesetzes, die durch Zeitablauf erledigt ist, wird aufgehoben (vgl. Artikel 10 Nr. 3 dieses Gesetzes).

Zu Absatz 25 Nr. 6

Neben den rein redaktionellen Änderungen werden in § 35 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (SchuldRAnpG) im Übrigen die Verweisungen auf die wegen Zeitablaufs ersatzlos aufgehobenen Bestimmungen der §§ 11 bis 17 MHG in starre Verweisungen umgewandelt. Dadurch wird sichergestellt, dass diese Bestimmungen unbeschadet ihrer Aufhebung auf noch nicht abgeschlossene Mieterhöhungsverfahren in ihrer alten bis zum Inkrafttreten der Mietrechtsreform bestehenden Fassung weiterhin angewendet werden können. Spätere Mieterhöhungen richten sich nunmehr nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften.

Zu Artikel 8 (Änderung von Rechtsverordnungen)

Die Neuordnung der Bestimmungen des Mietrechts und die Einführung neuer Begrifflichkeiten macht auch Folgeänderungen in verschiedenen Rechtsverordnungen erforderlich. Hierbei handelt es sich ganz überwiegend um redaktionelle Änderungen und Anpassungen. Von einer besonderen Begründung wird daher insoweit abgesehen.

Besonders zu begründen ist lediglich die (nicht mit der Mietrechtsreform in Zusammenhang stehende) in Absatz 4 Nummer 2 vorgenommene Änderung von § 21 Abs. 4 Satz 2 der Kreditinstituts-RechnungslegungsVO. Hier soll vom 1. Januar 2002 an derjenige Geldbetrag, der innerhalb eines Kalendermonats ohne Nachteile (z. B. Bereitstellungszinsen) von einem Sparbuch abgehoben werden kann und der bisher in Deutschen Mark angegeben war, auf den Euro-Betrag nach Maßgabe des Umstellungskurses von zwei Deutschen Mark auf einen Euro umgestellt werden, also auf künftig 1 500 Euro. Diese Anpassung soll aus verwaltungsökonomischen Gründen im Rahmen der Mietrechtsreform vorgenommen werden, weil die Änderung der Bestimmung wegen § 11 Satz 4 des Gesetzes über das Kreditwesen der Mitwirkung des Deutschen Bundestages bedarf.

Zu Artikel 9 (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Die Bestimmung enthält die übliche so genannte Entsteinerungsklausel, durch die sichergestellt wird, dass diejenigen

Bestandteile der infolge der Änderung durch Gesetz in den Gesetzesrang „aufgestiegenen“ Teile der geänderten Rechtsverordnungen künftig aufgrund der einschlägigen Rechtsverordnungen wieder geändert werden können.

Zu Artikel 10 (Außerkräfttreten von Vorschriften)

Zu Nummer 1

Die Vorschriften aus dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe werden im Wesentlichen in das BGB eingearbeitet.

Lediglich § 7 MHG (Bergmannswohnungen), der mit zeitlichem Auslaufen des Grundvertrages keine praktische Bedeutung mehr hat, und § 5 MHG (Umlage erhöhter Kapitalkosten), der nicht in das an der Marktmiete orientierte Vergleichsmietensystem passt, entfallen. Der Wegfall von § 5 MHG entspricht einem Vorschlag der Expertenkommission Wohnungspolitik (Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik, a. a. O., TZ 5531). § 6 MHG wird in das Wohnungsbaugesetz für das Saarland eingestellt (dort § 29a, vgl. Artikel 5 dieses Gesetzes).

Die zeitlich befristeten Vorschriften der §§ 11 bis 17 MHG sind ausgelaufen.

Zu Nummer 2

Das Sozialklauselgesetz wird durch die Regelung des § 577a Entwurf ersetzt.

Zu Nummer 3

Die Übergangsvorschrift aus dem Mietenüberleitungsgesetz ist durch Zeitablauf erledigt.

Zu Nummer 4 und 5

Die Übergangsvorschriften werden mit den in diesem Gesetz vorgesehenen Übergangsvorschriften abgedeckt.

Zu Nummer 6

Die Übergangsregelungen in Artikel 6 des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes sind durch Zeitablauf erledigt.

Zu Artikel 11 (Inkrafttreten)

Satz 1 regelt das Inkrafttreten der Umstellung eines noch in DM ausgedrückten Abgrenzungsgeldbetrages in Euro in der Kreditinstituts-Rechnungslegungsverordnung zum 1. Januar 2002. Satz 2 bestimmt das Inkrafttreten der Mietrechtsreform zum 1. Juli 2001.

Anlage zur Begründung**Gliederungsübersicht – Mietrechtsreformgesetz****Artikel 1****Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

Dritter Titel – Mietvertrag, Pachtvertrag

I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

- § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags
- § 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln
- § 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels
- § 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme
- § 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; Mängelanzeige durch den Mieter
- § 536d Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels
- § 537 Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters
- § 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsmäßigen Gebrauch
- § 539 Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters
- § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte
- § 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch
- § 542 Ende des Mietverhältnisses
- § 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
- § 544 Vertrag über mehr als dreißig Jahre
- § 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses
- § 546 Rückgabepflicht des Mieters
- § 546a Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe
- § 547 Erstattung von im Voraus entrichteter Miete
- § 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Allgemeine Vorschriften

- § 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften
- § 550 Form des Mietvertrags und bestimmter Erklärungen
- § 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten
- § 552 Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters
- § 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 555 Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

2. Die Miete

a) Vereinbarungen über die Miete

§ 556 Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten

§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

§ 556b Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

b) Regelungen über die Miethöhe

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

§ 557a Staffelmiete

§ 557b Indexmiete

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

§ 558c Mietspiegel

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

§ 558e Mietdatenbank

§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung

§ 559a Anrechnung von Drittmitteln

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

§ 560 Veränderungen von Betriebskosten

§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562 Umfang des Vermieterpfandrechts

§ 562a Erlöschen des Vermieterpfandrechts

§ 562b Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

§ 562c Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

§ 562d Pfändung durch Dritte

4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

§ 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern

§ 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

§ 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung

§ 565 Gewerbliche Weitervermietung

§ 566 Kauf bricht nicht Miete

§ 566a Mietsicherheit

§ 566b Vorausverfügung über die Miete

- § 566c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete
- § 566d Aufrechnung durch den Mieter
- § 566e Mitteilung des Eigentumsübergangs durch den Vermieter
- § 567 Belastung des Wohnraums durch den Vermieter
- § 567a Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums
- § 567b Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerb
5. Beendigung des Mietverhältnisses
- a) Allgemeine Vorschriften
- § 568 Form und Inhalt der Kündigung
- § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund
- § 570 Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts
- § 571 Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum
- § 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung
- b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit
- § 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters
- § 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters
- § 573b Teilkündigung des Vermieters
- § 573c Fristen der ordentlichen Kündigung
- § 573d Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist
- § 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung
- § 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch
- § 574b Form und Frist des Widerspruchs
- § 574c Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen
- c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit
- § 575 Zeitmietvertrag
- § 575a Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist
- d) Werkwohnungen
- § 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen
- § 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

§ 576b Entsprechende Geltung des Mietrechts bei Werkdienstwohnungen

6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577 Vorkaufsrecht des Mieters

§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

III. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

§ 578a Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe

§ 579 Fälligkeit der Miete

§ 580 Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

§ 580a Kündigungsfristen

IV. Pachtvertrag

V. Landpachtvertrag

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 3

Änderung der Zivilprozessordnung

Artikel 4

Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung

Artikel 5

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Artikel 6

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Artikel 7

Änderung weiterer Gesetze

Artikel 8

Änderung von Rechtsverordnungen

Artikel 9

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Artikel 10

Außerkräfttreten von Vorschriften

Artikel 11

Inkrafttreten

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 755. Sitzung am 20. Oktober 2000 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zur Eingangsformel

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

Begründung

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

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

Im Bereich der Mietspiegel werden die Aufgaben der Gemeinden qualitativ nachhaltig erweitert: Der Entwurf fasst nicht nur die geltenden Bestimmungen über Mietspiegel (§ 2 Abs. 2 Satz 2 MHG) in § 558c BGB-E zusammen. Er regelt daneben in § 558d BGB-E die zusätzlichen besonderen Voraussetzungen und Rechtsfolgen des neu geschaffenen qualifizierten Mietspiegels, den die Gemeinde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellen muss. Dies bedeutet, dass eine repräsentative Zufallsstichprobe möglichst durch eine Primärerhebung aus der Grundgesamtheit gezogen werden muss. Weiterhin muss die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden dokumentiert werden und damit nachvollziehbar und überprüfbar sein (Begründung zu § 558d BGB-E, S. 100). Die Kommune muss den so erstellten Mietspiegel weiterhin anerkennen (Absatz 1). Der qualifizierte Mietspiegel muss zweijährlich durch eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland der Marktentwicklung angepasst werden (Absatz 2 Satz 1). Nach vier Jahren ist er neu zu erstellen (Absatz 2 Satz 3). Auf diesem Weg soll eine erhöhte Gewähr der Richtigkeit und Aktualität der Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht werden. Nur deshalb könnten an ihn weitgehende Rechtsfolgen

(Absatz 3) geknüpft werden (Begründung zu § 558d BGB-E, S. 100).

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

Daneben regelt § 558d BGB-E das Verwaltungsverfahren im Sinne von Artikel 84 Abs. 1 GG. Vorschriften über das Verwaltungsverfahren sind gesetzliche Bestimmungen, welche die Tätigkeit der Verwaltungsbehörden im Blick auf die Art und Weise der Ausführung des Gesetzes einschließlich ihrer Handlungsformen, die Form der behördlichen Willensbildung, die Art der Prüfung und Vorbereitung der Entscheidung, deren Zustandekommen und Durchsetzung sowie verwaltungsinterne Mitwirkungs- und Kontrollvorgänge in ihrem Ablauf regeln. Ein verfahrensmäßiges Verhalten der Verwaltung wird festgelegt, wenn eine Norm nicht nur einen materiell-rechtlichen Anspruch gewährt und damit ein Handeln der Behörde erzwingt, sondern wenn das Verfahren hierfür – auch indirekt mit festgelegt wird (vgl. BVerfGE 75, 108 <152>). Ausreichend ist also auch eine indirekte Verfahrensfestlegung, die beim qualifizierten Mietspiegel in mehrfacher Weise erfolgt.

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

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

Begründung

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

3. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 536d BGB)

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

„§ 536d
Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters
wegen eines Mangels

Eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, ist nichtig, wenn der Vermieter

den Mangel arglistig verschwiegen hat. § 139 ist nicht anzuwenden.“

Begründung

§ 536d BGB-E ordnet eine bisher im Mietrecht nicht vorgesehene Rechtsfolge an: Während nach § 540 BGB eine Vereinbarung, durch welche die Verpflichtung des Vermieters zur Vertretung von Mängeln der vermieteten Sache erlassen oder beschränkt wird, dann nichtig ist, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschweigt, soll sich dieser künftig auf eine derartige Vereinbarung nicht mehr berufen können. In der Literatur werden zur Anwendbarkeit des § 139 BGB im geltenden Recht verschiedene Auffassungen vertreten. Der Entwurf bezweckt insoweit eine Klarstellung, die aber systemkonform dadurch erreicht werden kann, dass die Anwendbarkeit des § 139 BGB ausgeschlossen wird.

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

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

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

Begründung

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

Gebrauchsüberlassung nicht beschränkt, unabhängig, ob eine grobe Vertragsverletzung des Mieters vorliegt.

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

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

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

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

Begründung

Der Antrag dient der sprachlichen Verbesserung

6. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 545 BGB)

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

Begründung

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

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

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

Begründung

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

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

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

Begründung

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

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

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

Begründung

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

10. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB)

In Artikel 1 Nr. 3 sind in § 551 Abs. 3 die Sätze 3 und 4 wie folgt zu fassen:

„In jedem Fall muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu, sie erhöhen die Sicherheit.“

Begründung

Sprachliche Verbesserung.

11. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 BGB)

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

Begründung

Die Pflicht zur Rückzahlung der Mietsicherheit bei Beendigung des Mietverhältnisses ergibt sich aus dem Sinn und Zweck der Sicherheit. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mieter mit Leistung der Sicherheit einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr erwirbt (vgl. BGHZ 84, 345). Eine Normierung der Rückzahlungsverpflichtung fehlt bislang.

Hieraus ergibt sich die offene Frage des Fälligkeitszeitpunktes des Rückzahlungsanspruches. Nach h. M. wird der Rückzahlungsanspruch fällig, wenn der Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautions zurückgreifen muss; dann entfällt die aufschiebende Bedingung. Für diese Prüfung muss dem Vermieter nach einem Rechtsentscheid des BGH vom 1. Juli 1987 (vgl. BGHZ 101, 244 ff.) eine angemessene Frist eingeräumt werden, deren Dauer von den Umständen des Einzelfalles abhängt und unter Umständen auch mehr als sechs Monate betragen kann.

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

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

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

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

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

„§ 551a
Schönheitsreparaturen

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

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

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

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

b) Nach Artikel 2 ist folgender Artikel 2a einzufügen:

„Artikel 2a
Änderung des AGB-Gesetzes

In § 11 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz)

vom 9. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3317), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird nach Nummer 11 folgende Nummer 11a eingefügt:

„11a. (Schönheitsreparaturen)

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

- a) Schönheitsreparaturen in kürzeren Abständen auszuführen, als es für die jeweiligen Arbeiten bei gewöhnlichem vertragsmäßigen Gebrauch erforderlich ist,
- b) bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären,
- c) Schönheitsreparaturen nur durch Fachhandwerker ausführen zu lassen;“

Begründung

Zu a)

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

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

Für den Bereich der Schönheitsreparaturen hat sich die Vertragspraxis weit von der Regelung des § 536 BGB entfernt, nach der der Vermieter den Erhaltungsaufwand für die Mietsache zu tragen hat. Schönheitsreparaturen werden in aller Regel auf die Mieter überwältzt. Die Vermieter werden in den Mietverträgen von der Verpflichtung befreit, Schönheitsreparaturen auszuführen, und zugleich wird den Mietern eine solche Pflicht auferlegt, meist nach einem Fristenplan. Häufig wird dem Mieter für den Fall, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses der im Fristenplan für die Durchführung der nächsten Schönheitsreparatur vorgesehene Zeitraum noch nicht abgelaufen ist, eine Zahlungspflicht zur anteiligen Abgeltung der Kosten späterer Arbeiten auferlegt. Verbreitet sind auch Klauseln, die die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Ausführung von Schönheitsreparaturen unabhängig davon verpflichten, ob sie bei fortdauerndem Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt erforderlich wären.

§ 551a Abs. 1 BGB-E soll aus Gründen der Klarheit ausdrücklich die Abdingbarkeit der an sich nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB-E dem Vermieter obliegenden Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen re-

geln, auch wenn sie sich gesetzessystematisch bereits aus dem allgemein anerkannten dispositiven Charakter dieser Vorschrift ergibt. Indem in den Begriff der Schönheitsreparaturen auch die Maler- und Tapezierarbeiten einbezogen werden, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch bereits entstanden sind, soll die Möglichkeit der Vereinbarung einer Anfangsrenovierung eröffnet und somit der Akzent anders gesetzt werden, als dies der Bundesgerichtshof mit seiner insoweit ablehnenden Haltung tut.

Schönheitsreparaturen sollen im Interesse der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dabei erstmals in Anlehnung an § 28 Abs. 4 Satz 5 der Zweiten Berechnungsverordnung legal definiert werden; lediglich das in der Praxis überholte Streichen von Fußböden soll nicht übernommen werden. Auf die ausdrückliche Erwähnung des Kalkens von Wänden und Decken kann verzichtet werden, weil es in der Praxis ohne Bedeutung ist und vom Begriff des Anstreichens mit umfasst wird. Das Erneuern und das Reinigen von Teppichböden soll nicht dazugehören, ebenso nicht das Versiegeln von Parkett und anderen Holzfußböden, weil diese Arbeiten stärker die Substanz betreffen und nur in größeren Zeitabständen anfallen. Verdeutlicht werden muss auch, dass unter Schönheitsreparaturen nur solche Arbeiten fallen, die Spuren des vertragsgemäßen Gebrauchs beseitigen sollen. Arbeiten zum Ausgleich von Substanzschäden obliegen entweder dem Vermieter oder als Schadensersatz wegen positiver Vertragsverletzung dem Mieter.

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

Absatz 3 soll eine einfache Lösung für den Fall schaffen, dass der Mieter seiner Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht zeitgerecht nachkommt. Die Regelung geht davon aus, dass es für den Vermieter eine erhebliche Belastung mit finanziellen Auswirkungen darstellt, wenn Mieter eine Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht während der Laufzeit des Mietverhältnisses oder während ihres Besitzes der Wohnung ausführen. Da die Verpflichtung für die Mieter hinreichend klar absehbar ist, muss für den Vermieter ein Kostenerstattungsanspruch geschaffen werden, der nicht von den Voraussetzungen des Verzuges oder den weiteren Voraussetzungen des Übergangs in einen Schadensersatzanspruch abhängt. Maßgeblicher Zeitpunkt soll die Beendigung

des Mietverhältnisses oder die Rückgabe des Wohnraums sein, je nachdem, welcher Zeitpunkt später liegt. Eventuelle weitergehende Schadensersatzansprüche sollen dadurch nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Zu b)

Zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die Mieter verpflichtet werden, Schönheitsreparaturen zu übernehmen, existiert eine umfangreiche höchstrichterliche Rechtsprechung. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind zum Teil für unwirksam erklärt worden. Insbesondere Regelungen, nach denen die Mieter sowohl die Anfangs- als auch die Endrenovierung übernehmen sollen, sind nicht akzeptiert worden. Auch mehrere Rechtsentscheide allein zu dieser Einzelfrage haben noch keine abschließende Klärung gebracht; die Ergebnisse werden vielfach als nicht befriedigend angesehen.

Die praktische Handhabung der gegenwärtigen Klauselpraxis ist ausgesprochen streitträchtig. Insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses ergeben sich Schwierigkeiten bei der tatsächlichen Feststellung und Bewertung der Voraussetzung für Ansprüche der Vermieter. Solche Streitigkeiten sind für die Gerichte sehr belastend.

Die vorgesehene Regelung des § 11 Nr. 11a AGBG-E baut auf der als § 551a Abs. 1 BGB-E vorgeschlagenen Regelung auf, die die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter ausdrücklich zulassen will. Wenn diese Möglichkeit ohne jede Einschränkung bestände, wäre – entsprechende Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt vorausgesetzt – zu befürchten, dass in manchen Fällen den Mietern unangemessene Verpflichtungen auferlegt würden. Dem stände zwar § 9 AGBG entgegen. Jedoch ist es, wie die Vergangenheit gezeigt hat, für die Rechtsprechung allein schwierig, insoweit überzeugende Maßstäbe zu entwickeln.

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

(vgl. NJW 1985, 480; 1998, 3114). Entsprechend der Interessenlage will der Vorschlag dagegen eine Pflicht zur Anfangsrenovierung billigen, aber Renovierungs- und Zahlungspflichten am Ende der Mietzeit jedenfalls zurückdrängen.

Die Bestimmung des Buchstaben a hat die weit verbreiteten Fristenpläne zum Gegenstand. Für unwirksam sollen solche Fristen erklärt werden, die so kurz sind, dass sie über die praktischen Bedürfnisse hinausgehen. Das wäre etwa für zweijährige Fristen zur Renovierung von Küche, Bad und Toilette der Fall, weil auch anspruchsvolle und auf einen guten Erhaltungszustand bedachte Mieter und Eigentümer solche Schönheitsreparaturen nicht in derartig kurzen Abständen vorzunehmen pflegen.

Der Buchstabe b soll Klauseln ausschließen, die für den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen unabhängig vom Zustand der Wohnräume verlangen. Solche Verpflichtungen beziehen sich in Wahrheit nicht auf die eigene Mietzeit des Mieters, sondern auf die des Nachfolgers. Dem bisherigen Mieter müssen sie deshalb unangemessen erscheinen, was wiederum das Streitpotential am Ende des Mietverhältnisses wesentlich erhöht, zum Schaden beider Vertragsseiten und mit einer Tendenz zu zusätzlicher Belastung der Gerichte. Solche Klauseln sollen deshalb als Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht wirksam vereinbart werden können. Andererseits wird dadurch nicht ausgeschlossen, dass Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Renovierung verpflichtet sein können, soweit Arbeiten auf Grund eines angemessenen Pflichtenplans oder wegen des tatsächlichen Zustandes der Räume erforderlich sind.

Durch den Buchstaben c soll in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtsprechung den Fachhandwerkerklauseln die Wirksamkeit versagt werden.

13. **Zu Artikel 1 Nr. 3** (§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB)

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

Begründung

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

14. **Zu Artikel 1 Nr. 3** (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 – neu –, Abs. 4 BGB)

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

a) Dem Absatz 3 sind folgende Sätze anzufügen:

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

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

Begründung

§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB-E sieht eine Ausschlussfrist für Betriebskostennachforderungen durch den Vermieter vor. Daneben sollte auch eine Ausschlussfrist für Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnung eingeführt werden. Es ist dem Mieter zuzumuten, eine Abrechnung innerhalb einer angemessenen Frist zu prüfen und Beanstandungen zu erheben. In der Praxis ist zu beobachten, dass Rückforderungsverlangen wegen angeblich unrichtiger Abrechnung häufig erst einige Jahre nach der Abrechnung erhoben werden, nämlich bei Ende des Mietverhältnisses und oft im Gegenzug zu Schadensersatzforderungen des Vermieters. Wegen des Zeitablaufs werden dadurch besonders aufwendige und oft unergiebigere Beweisaufnahmen erforderlich. Es ist nicht nur für die Gerichte belastend, sondern auch für die Prozessparteien in hohem Maße unbefriedigend, wenn letztlich nach zeit- und kosten-trächtiger Beweisaufnahme über lange zurückliegende Nebenkostenabrechnungen nach Beweislast entschieden werden muss. Es sollte deshalb vorgesehen werden, dass der Mieter Einwendungen gegen Abrechnungen bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang dem Vermieter mitzuteilen hat. Eine kürzere Frist kann nicht vereinbart werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Abrechnung, soweit keine Einwendungen erhoben wurden, als richtig, es sei denn, der Mieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Rückforderungsverlangen wegen fehlerhafter Abrechnung sind dann insoweit ausgeschlossen.

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

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

Begründung

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

16. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 557a Abs. 1 Satz 2 – neu – BGB)

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

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

Begründung

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

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

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

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

- a) Abs. 1 ist wie folgt zu fassen:

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

1. die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist, und
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohn-

raum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind (ortsübliche Vergleichsmiete).“

b) Abs. 2 ist zu streichen.

Begründung

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

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

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

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

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

Begründung

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

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

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

a) In Absatz 1 sind die Wörter „Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu, so“ durch die Wörter „Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt,“ zu ersetzen.

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

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

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

Begründung

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

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

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

Begründung

Ist der Klage des Vermieters nach § 558b Abs. 2 BGB-E ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a BGB-E nicht entspricht, kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben (§ 558b Abs. 3 Satz 1 BGB-E). Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB-E zu (§ 558b Abs. 3 Satz 2 BGB-E). Läuft zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung die Zustimmungsfrist des Mieters noch, kann eine Sachentscheidung regelmäßig nicht ergehen. Allerdings ist eine Klageabweisung durch Prozessurteil möglich. Das künftig ausdrücklich gesetzlich abgesicherte Recht des Vermieters auf Nachholung des Erhöhungsverlangens sollte deshalb auch prozessual begleitet werden, indem ergänzend eine Vertagungspflicht des Gerichts vorgesehen wird.

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

Artikel 1 Nr. 3 ist wie folgt zu ändern:

a) § 558d ist wie folgt zu ändern:

aa) Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

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

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

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

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

Begründung

Der Bundesrat begrüßt, dass mit dem neuen Rechtsinstitut des qualifizierten Mietspiegels die Möglichkeiten einer verlässlichen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verbessert werden sollen. Mietspiegel haben im Mieterhöhungsverfahren eine herausragende Bedeutung. Sie führen zur Transparenz von an sich unübersichtlichen Märkten und haben eine große Befriedungsfunktion. Wenn qualifizierten Mietspiegeln schon bei der Begründung eines Erhöhungsverlangens eine herausgehobene Rolle zukommen soll (§ 558a Abs. 3 BGB-E), so wird das die Erhöhungsverfahren versachlichen. Ebenso positiv ist es zu bewerten, dass qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 3 BGB-E mit der Vermutungswirkung eine wesentliche Funktion im Rahmen der Prüfung der Begründetheit eines Erhöhungsverlangens erhalten sollen.

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

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

Ernste Bedenken bestehen jedoch dagegen, dass der Entwurf die Zuerkennung der Qualifikation zwingend von der Zustimmung sowohl der Gemeinde als auch der Verbände der Vermieter und Mieter abhängig machen will. Dies wäre eine überhöhte Anforderung. Die förmliche Anerkennung durch alle drei Seiten ist zwar anzustreben, damit darf die Qualifikation aber nicht stehen oder fallen. Anderenfalls würden die Gemeinden davon abgehalten, Mietspiegel solcher Art in Auftrag zu geben, weil die Gefahr bestände, dass, nachdem der Mietspiegel erstellt und die Kosten aufgewandt sind, einer der Verbände schließlich – aus welchen Gründen auch immer – seine Zustimmung versagte und dass damit trotz hoher Kosten der angestrebte qualifizierte Miet-

spiegel nicht erreicht würde. Dieses finanzielle Risiko dürfte vielen Gemeinden zu hoch sein. Die gewünschte Erhöhung der Anzahl von Mietspiegeln und die Schaffung einer möglichst großen Zahl von Mietspiegeln, die wissenschaftlichen Anforderungen genügen, ist deshalb von einer solchen Regelung nicht zu erwarten.

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

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

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

Eine solche Vorschrift kann zum einen in der Weise umgesetzt werden, dass die beteiligten Verbände und auch die Kommune jeweils ihre Datenbestände zusammentragen und auf dieser Grundlage unter Einsatz ihrer Kenntnis der Marktverhältnisse einen Mietspiegel erstellen. So zu Stande gekommene Mietspiegel, die auch als ausgehandelt oder vereinbart bezeichnet werden, existieren schon jetzt in einer nicht geringen Zahl von Fällen, und sie haben in einzelnen Großstädten ihre Bewährungsprobe bestanden. Sie können ihre Verlässlichkeit zwar nicht durchgängig auf eine wissenschaftlich erhärtete Methode gründen. Damit ist aber nicht gesagt, dass sie im konkreten Einzelfall die jeweiligen Marktverhältnisse weniger zutreffend darstellen. Die Datenbestände können zwar nach ihrem Zustandekommen unter wissenschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nicht vollständig als repräsentativ angesehen werden, und die Auswertung kann einer kritisch-wissenschaftlichen Nachprüfung nicht in jeder Hinsicht standhalten. Das alltägliche Erfahrungswissen der beteiligten Verbandsvertreter beider Seiten kann aber doch die zuverlässige Einschätzung erlauben, dass die Mietspiegelwerte der Realität entsprechen. Schon das Zusammenwirken von Verbänden mit entgegengesetzter Interessenrichtung spricht für die Richtigkeit eines einvernehmlich erzielten Ergebnisses. Trägt die Gemeinde als nicht interessengebundene und demokratisch legitimierte Institution das Ergebnis mit, ist eine hinreichende Richtigkeitsgewähr gegeben. Wenn solche Mietspiegel bisweilen abschätzig betrachtet werden, so muss gesagt werden, dass es für eine Abwertung von Ergebnissen, die im Wege des Verhandlens und des Suchens nach Kompromissen zu Stande gekommen sind, nach den praktischen Erfahrungen keinen hinreichenden Grund gibt. Dabei ist zu berücksich-

tigen, dass auch die nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellten Mietspiegel Fehlerquellen ausgesetzt sind. Das Zusammenwirken von Verbänden beider Seiten und die Beteiligung der Gemeinde gewährleisten in solchem Maße eine praxisnahe Absicherung des Ergebnisses, dass es gerechtfertigt ist, an einen derartigen Mietspiegel stärkere Rechtsfolgen zu knüpfen.

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

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

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

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

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

Begründung

Nach § 560 Abs. 1 Satz 1 BGB-E soll der Vermieter im Fall einer vereinbarten Grundmiete mit Betriebskosten-

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

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

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

Begründung

Die vorgesehene Regelung des § 560 Abs. 4 BGB-E ist in vieler Hinsicht unbefriedigend. Zunächst bleibt unklar, bei welcher Abweichung der Vertragsteil die Anpassung auf eine angemessene Höhe verlangen kann. Ebenso ist offen, von welchem Zeitpunkt an die Anpassung zu erfolgen hat und wie dieses Verlangen auf Zustimmung zur Anpassung gerichtlich durchgesetzt werden soll. Zudem besteht ein Widerspruch zur Anpassung von Grundmieten mit Betriebskostenpauschalen: Während bei Betriebskostenvorauszahlungen, bei denen im Nachhinein eine Abrechnung erfolgt, der Vermieter notfalls auf eine Zustimmung zur Anpassung der Vorauszahlung klagen muss, steht ihm bei der Betriebskostenpauschale, die abrechnungsunabhängig ist, das Instrument einer einseitigen Erklärung zur Verfügung. Diese Unterscheidung ist nicht verständlich.

24. **Zu Artikel 1 Nr. 3** (§ 563 Abs. 4 BGB)

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

Begründung

Der Antrag dient der Klarstellung des Gewollten.

25. **Zu Artikel 1 Nr. 3** (§ 566a Satz 2 BGB)

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

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

Begründung

§ 566a BGB-E wird den Interessen der Vertragsparteien nicht mehr in vollem Umfang gerecht. Die Vorschrift entspricht unverändert dem bisherigen § 572 BGB, der einen Teilaspekt des Vertragsübergangs regelt und sich insbesondere auf die Mietkaution im Sinne des § 550b BGB bezieht. In der Praxis hat sich diese Norm in be-

sonderem Umfang als streitträchtig erwiesen. Liegt der Eigentümerwechsel bei Beendigung des Mietverhältnisses bereits längere Zeit zurück, sieht sich der Mieter für den Fall, dass die Sicherheit seinerzeit nicht übertragen wurde, erheblichen Schwierigkeiten gegenüber. Zwar besteht gegenüber dem alten Vermieter weiterhin ein Anspruch auf Rückgewähr, doch wird sich dieser oft nicht mehr durchsetzen lassen, da dem Mieter dessen Aufenthalt nicht bekannt ist.

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

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

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

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

Begründung

Der Antrag dient der Klarstellung des Gewollten.

27. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 569 Abs. 3a – neu – BGB)

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

„(3a) Der zur Kündigung führende wichtige Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.“

Begründung

Im Sinne der Rechtsklarheit und Verständlichkeit sowie der Vermeidung unnötiger gerichtlicher Auseinander-

setzungen ist es wünschenswert, dass jede durch den Vermieter ausgesprochene Kündigung eine Begründung enthält. Der Entwurf sieht dies in § 573 Abs. 3 BGB-E lediglich für die ordentliche, fristgemäße Kündigung vor, ohne dass überzeugende Gründe ersichtlich wären, welche eine Differenzierung zwischen fristloser und ordentlicher Kündigung notwendig erscheinen ließen. Auch im Fall der fristlosen Kündigung hat der Mieter ein Interesse daran zu erfahren, aus welchen Motiven heraus der Vermieter die Auffassung vertritt, zu einer sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt zu sein. Durch die unmittelbar eintretende Räumungsverpflichtung ist das Bedürfnis des Mieters nach einer dezidierten Erklärung für die Handlungsmotive des Vermieters sogar noch stärker als bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung. Dem Mieter steht nach Erhalt der Kündigung keine Überlegungsfrist zu, innerhalb derer er sich über seine Situation und die Rechtslage Aufklärung verschaffen kann. Besonders misslich ist die fehlende Begründung etwa dann, wenn zwischen den Mietparteien über einen längeren Zeitraum hinweg Streit um Mängel der Mietsache besteht und der Vermieter vom Mieter vorgenommene Minderrungen der Miete nur zum Teil akzeptiert, ohne sich zu deren genauer Höhe zu äußern. Kommt es dann zu einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist dem Mieter nicht bekannt, in welcher Höhe der Vermieter Rückstände annimmt. Der Begründungszwang auch für außerordentliche, fristlose Kündigungen stellt keine erhebliche zusätzliche Belastung für den Vermieter dar, da er vor dem Ausspruch der Kündigung ohnehin die Sach- und Rechtslage prüfen muss.

28. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 572 BGB)

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

„§ 572

Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

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

(2) § 139 ist nicht anzuwenden.“

Begründung

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

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

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

Begründung

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

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

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

Begründung

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

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

Außerdem war die Bestimmung des § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB ursprünglich nur auf vertragliche Vorkaufsrechte zugeschnitten, weil der Gesetzentwurf zum BGB während der maßgeblichen Beratungen gesetzliche Vorkaufsrechte noch nicht kannte (vgl. BGH a. a. O.). In den Beratungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch wurde es auch deshalb für entbehrlich gehalten, den Beurkundungszwang auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu erstrecken, weil der Hauptzweck dieses Formerfordernisses, unerfahrene Personen bei der Veräußerung von

Liegenschaften zu schützen, schon dadurch erfüllt sei, dass der Vertrag, mit dem das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht begründet werde, der notariellen Beurkundung bedürfe (BGH a. a. O., m. w. N.). Diese Erwägung trifft auf das gesetzliche Vorkaufsrecht aber gerade nicht zu, weil zu dessen Bestellung kein dem Beurkundungszwang unterliegendes Rechtsgeschäft erforderlich ist (vgl. BGH a. a. O.).

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

Nach Auffassung des BGH (a. a. O. und BGHZ 125, 218 <223>) ist die Entscheidung über die Formbedürftigkeit bestimmter Erklärungen grundsätzlich dem Gesetzgeber vorbehalten, weil ihr erhebliche rechtspolitische Bedeutung zukommt. Die Mietrechtsreform kann zwanglos genutzt werden, um die erforderliche Entscheidung zu treffen. Zum Schutz der Mieter sollte die notarielle Beurkundung der Erklärung über die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts vorgesehen werden.

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

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

die Parteien durch den Notar über die im Grundstückskaufvertrag enthaltenen Bestimmungen belehrt und über Chancen und Risiken des Rechtsgeschäfts aufgeklärt.

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

Durch die notarielle Beurkundung der Ausübungserklärung des Vorkaufsrechts würde sichergestellt, dass der Erwerber weiß, zu welchen Bedingungen er erwirbt. Dies ist aber nicht gewährleistet, wenn der Mieter lediglich eine schriftliche Vorkaufserklärung abzugeben hat. Er wird zumeist davon absehen, den Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und dem Drittkäufer durch einen Fachmann prüfen und sich vor Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich beraten zu lassen, weil er annimmt, sich sonst mit zusätzlichen Kosten zu belasten.

Die Einführung einer Pflicht zur notariellen Beurkundung der Ausübungserklärung würde aber nicht zwangsläufig dazu führen, dass der Mieter als Vorkäufer mit zusätzlichen Kosten für die Tätigkeit des Notars belastet würde. Auch bei privatschriftlicher Ausübung des Vorkaufsrechts muss der Notar zum Zwecke der Beurkundung der Auflassung eingeschaltet werden. Da zu diesem Zeitpunkt der Kaufvertrag infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits geschlossen ist, käme hier eine rechtliche Beratung über Inhalt und Tragweite des Vertrags zu spät. Erfolgt die Einschaltung des Notars dagegen bereits bei der Ausübung des Vorkaufsrechts, ist die vom Käufer erklärte Zwangsvollstreckungsunterwerfung gegenstandsgleich und sind die mitbeurkundete Auflassungsvormerkung und Auflassung kostenrechtlich ebenfalls nicht gesondert zu bewerten, wenn beide Vertragsteile gemeinsam beim Notar erscheinen. In diesem Fall entstehen keine höheren Notargebühren als bei privatschriftlicher Ausübung des Vorkaufsrechts mit nachfolgender ohnehin erforderlicher Beurkundung der Auflassung. Der Mieter erhielte

als Vorkäufer also die Rechtsberatung des Notars als zusätzliche Dienstleistung ohne zusätzliche Kosten. Dies ist vielfach nicht bekannt. Lediglich wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts einerseits und die Bewilligung der Vormerkung und die Auflassung andererseits getrennt beurkundet würden, entstünden moderate (der Mieter kommt in den Genuss des Kostenprivilegs des § 38 Abs. 2 Nr. 6 Buchstabe a KostO) Zusatzkosten in Form einer 5/10-Gebühr.

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

31. **Zu Artikel 1 Nr. 3** (§ 577a Abs. 1 BGB)

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

Begründung

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

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

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

a) In Satz 1 sind die Wörter „bis zu“ zu streichen.

b) Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

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

Begründung

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

Dies würde zu erheblichen Schwierigkeiten in der Handhabung führen. Wenn für jedes Wohnungsmangelgebiet die Frist individuell zwischen drei und zehn Jahren zu bestimmen wäre, müsste jede Gemeinde eine Vielzahl von Daten erheben, um die Frist genau feststellen und die erforderliche Einzelfallgerechtigkeit herstellen zu können. Zudem dürfte bei einer derartigen Regelung den differenzierten Anforderungen der Gerichte kaum Rechnung getragen werden können. Ferner würde sie zu einer Verunsicherung bei den Vermietern und den Mietern führen.

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

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

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

Begründung

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

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

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

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

Begründung

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

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

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

Begründung

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

36. **Zu Artikel 2 Nr. 1** (Artikel 229 § 3 Abs. 7 EGBGB)

In Artikel 2 Nr. 1 sind in Artikel 229 § 3 Abs. 7 die Wörter „... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes]“ durch die Angabe „1. Januar 1983“ zu ersetzen.

Begründung

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

37. Zu Artikel 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 10 – neu – EGBGB)

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

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

Begründung

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

In Berlin wären insbesondere mehr als 100 000 Mietverhältnisse über bis zum 31. Dezember 1987 preisgebundene Altbauwohnungen betroffen, für die durch § 4 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106) das Recht der Vermieter einge-

führt wurde, für die Zeit nach dem 31. Oktober 1982 anfallende Betriebskostenerhöhungen bei allen Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung auf die Mieter abwälzen zu dürfen. Das Recht zur Einführung solcher Abwälzungsbeträge galt auf Grund § 7 Abs. 3, 4 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) bis zum 31. Dezember 1994 weiter, auch wenn keine entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen im ursprünglichen (vor dem 1. Juni 1983 abgeschlossen) Mietvertrag getroffen waren.

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

38. Zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe a
(Artikel 232 § 2 Abs. 2 Satz 2 – neu – EGBGB)

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

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

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

Begründung

Der Kündigungsausschluss gilt für Mietverträge in den neuen Ländern, die vor dem 3. Oktober 1990 geschlossen worden sind. Damit wurde eine, im Vergleich zur Gesetzeslage der alten Länder, abweichende Rechtslage geschaffen, insbesondere um der Wohnungssituation in den neuen Ländern zum Zeitpunkt des Beitritts gerecht zu werden. Nach den Erläuterungen zu Artikel 232 § 2 Abs. 2 EGBGB (Bundestagsdrucksache 11/7817, S. 38)

„sei ein entsprechender Kündigungstatbestand auch im ZGB nicht enthalten gewesen; seine Einführung erscheine weder zur Herstellung der Rechtseinheit noch aus wohnungswirtschaftlichen oder rechtspolitischen Gründen geboten.“

Diese Begründung trägt der gegenwärtigen Situation nicht mehr ausreichend Rechnung. Gerade die Bezugnahme auf wohnungswirtschaftliche Gründe einerseits und die in den neuen Ländern tatsächlich vorzufindende Lage auf dem Wohnungsmarkt andererseits, die durch einen erheblichen Wohnungsleerstand gekennzeichnet ist, machen um so mehr deutlich, dass ein unbedingtes Festhalten an dem unbefristeten Kündigungsausschluss weder angemessen noch für den Vermieter zumutbar ist. Bewegt sich der Ausschluss des Kündigungsrechtes in der Zeit unmittelbar nach dem Beitritt der neuen Länder noch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums, werden angesichts der gegenwärtig und zukünftig zu erwartenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt die Grenzen einer verfassungskonformen Einschränkung der Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG überschritten. Aus diesen Gründen und unter Abwägung der Interessen der Vermieter und Mieter ist der Kündigungsausschluss des Artikels 232 § 2 Abs. 2 EGBGB-E zu lockern und damit eine gewisse Angleichung an die Rechtslage der alten Länder herbeizuführen. Eine Kündigung zum Zwecke der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes soll dann zulässig sein, wenn die genannten Voraussetzungen vorliegen, die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Elemente einschließen. Dabei ist das Kündigungsrecht sozialverträglich ausgestaltet. Der Vermieter muss den berechtigten Interessen des Mieters entgegenkommen, indem er diesem Ersatzwohnraum anbietet und sich zur Tragung der Umzugskosten verpflichtet.

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

Artikel 7 Abs. 10 ist wie folgt zu fassen:

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

Begründung

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

40. **Zu Artikel 7 Abs. 12 Nr. 1** (§ 14 Abs. 1 Satz 2 ModEnG)

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

Begründung

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

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

41. **Zu Artikel 7 Abs. 13** (§ 6 Abs. 2 Satz 1 und § 14 Abs. 2 – neu – AFWoG)

Artikel 7 Abs. 13 ist wie folgt zu fassen:

„(13) Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

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

b) § 14 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Text wird Absatz 1.

bb) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

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

Begründung

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

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

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

42. **Zu Artikel 8 Abs. 13 – neu –** (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 1. WoZErhV)

Dem Artikel 8 ist folgender Absatz 13 anzufügen:

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

Begründung

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

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

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu den Vorschlägen des Bundesrates wie folgt Stellung:

Zu Nummer 1 – Zur Eingangsformel

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu. Sie ist der Auffassung, dass der Gesetzentwurf nicht zustimmungsbedürftig ist.

Die Regelungen in §§ 558c, d, e BGB-E würden gemäß Artikel 84 Abs. 1 GG nur dann die Zustimmungsbedürftigkeit auslösen, wenn sie das Verwaltungsverfahren regeln bzw. den Gemeinden eine neue Aufgabe auferlegen würden. Dies ist nicht der Fall.

In § 558c BGB-E ist der einfache Mietspiegel geregelt. Ein einfacher Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist. Die Regelung entspricht vollen Umfangs der bisherigen Rechtslage (§ 2 Abs. 2, 5 MHG). Da damit keine Rechtsänderung verbunden ist, begründet dies nicht die Zustimmungsbedürftigkeit.

Mit der Regelung des § 558d BGB-E wird neben dem bestehenden einfachen Mietspiegel ein so genannter qualifizierter Mietspiegel neu eingeführt, der vorliegt, wenn er wissenschaftlich erstellt und von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt ist. Ist ein Mietspiegel unter Einhaltung dieser Voraussetzungen erstellt, so knüpft das Gesetz daran bestimmte Rechtsfolgen (prozessuale Vermutungswirkung im Mieterhöhungsrechtsstreit, Hinweispflicht in der Mieterhöhungserklärung). In der Folgezeit kann er nach zwei Jahren in bestimmter Art und Weise aktualisiert und nach vier Jahren neu erstellt werden. Erfolgt dies nicht, verliert er seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel. Es besteht aber weder eine Pflicht, einen solchen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen noch, ihn fortlaufend zu aktualisieren.

§ 558d BGB-E enthält keine Regelung des Verwaltungsverfahrens, sondern lediglich materiell-rechtliche Regelungen, nämlich die Voraussetzungen für die besonderen Rechtsfolgen, die an den qualifizierten Mietspiegel geknüpft sind. Dadurch wird die Zustimmungsbedürftigkeit nicht begründet. § 558d BGB-E enthält auch keine Zuweisung einer neuen Verwaltungsaufgabe an die Kommunen. Entscheidet sich die Gemeinde dafür, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen bzw. ihn anzuerkennen, so handelt es sich dabei nicht um eine qualitativ neue Aufgabe, sondern lediglich um eine Variante der für den einfachen Mietspiegel (§ 558c BGB-E; § 2 Abs. 2, 5 MHG) bereits bestehenden Aufgabe der Erstellung bzw. Anerkennung von Mietspiegeln. Auch insoweit löst die Regelung die Zustimmungsbedürftigkeit nicht aus.

§ 558e BGB-E schließlich regelt die Mietdatenbank. Es handelt sich auch hier um eine materiell-rechtliche Regelung, die das Verwaltungsverfahren der Länder nicht berührt. Die Mietdatenbank kann Begründungsmittel für eine Mieterhöhungserklärung des Vermieters sein. Wie auch

beim qualifizierten Mietspiegel besteht keine Pflicht, eine Mietdatenbank zu erstellen. Es steht den Gemeinden oder Dritten (den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern) vielmehr frei, eine solche zu errichten. Darin liegt keine Aufgabenzuweisung i. S. v. Artikel 84 Abs. 1 GG an die Gemeinden.

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

Die Bundesregierung vermag sich dem Vorschlag nicht anzuschließen. Dass nur die schuldhaft Verletzung der Anzeigepflicht zum Ausschluss der Gewährleistungsrechte führt, ergibt sich bereits im Zusammenspiel mit Absatz 1 der Vorschrift, wonach die Anzeige „unverzüglich“, das heißt ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 Abs. 1 Satz 1 BGB) erfolgen muss. Die ausdrückliche Erwähnung des Verschuldenserfordernisses könnte im Übrigen zu missverständlichen Umkehrschlüssen für die Auslegung anderer ähnlicher Vorschriften führen (vgl. z. B. § 971 Abs. 2 BGB).

Zu Nummer 3 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 536d BGB)

Die Bundesregierung vermag dem Vorschlag nicht zu folgen. Sie hält die im Gesetzentwurf gewählte Gesetzesformulierung „... kann sich nicht darauf berufen“ für vorzugswürdig. Dadurch kommt die gewollte Rechtsfolge besser und verständlicher zum Ausdruck. Die Formulierung entspricht moderner Gesetzessprache und steht auch – insoweit einer Empfehlung der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts (Abschlussbericht, hrsg. vom Bundesminister der Justiz, Bundesanzeiger Verlag 1992, S. 232 Nr. 13: § 445 BGB-KE; S. 269 f. Nr. 14: § 644 BGB-KE) folgend – im Einklang mit dem im Sommer dieses Jahres vom Bundesministerium der Justiz vorgelegten Referentenentwurf zur Reform des Schuldrechts (Schuldrechtsmodernisierungsgesetz; §§ 443, 642 BGB-E).

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

Die Bundesregierung hat die Anregung des Bundesrates geprüft. Sie hält allerdings eine gesetzliche Regelung nicht für geboten. Sie gibt insoweit zu bedenken, dass es von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles abhängig ist, ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter bei Gebrauchsaufgabe durch den Mieter gegen diesen weiterhin einen Anspruch auf Zahlung der Miete, gegebenenfalls abzüglich der aus einer Weitervermietung erzielten Miete, hat. Die bestehende Regelung, die im Einzelfall durch § 242 BGB eine der Billigkeit entsprechende Korrektur erfahren kann, erscheint daher sachgerecht.

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

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag zu.

Zu Nummer 6 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 545 BGB)

Die Bundesregierung vermag sich dem Vorschlag nicht anzuschließen. Die Regelung dient der Rechtssicherheit. Ohne

die angeordnete Verlängerung des Mietverhältnisses würde ein vertragsloser Zustand bestehen. Die Abwicklung bereitet nicht nur rechtliche, sondern auch tatsächliche Schwierigkeiten und widerspricht in den meisten Fällen auch dem mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien.

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

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

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

Die Bundesregierung vermag dem Vorschlag nicht zu folgen. Sie geht davon aus, dass die Betreiber von Studenten- und Jugendwohnheimen die Mietkautionen, die sie von den Bewohnern bei Vertragsbeginn erhalten, wie andere Vermieter auch verzinslich anlegen. Es ist deshalb kein Grund ersichtlich, diesen Mietern, anders als sonstigen Mietern, die Zinsen vorzuenthalten. Die Bundesregierung kann darin keinen unverhältnismäßigen Verwaltungsmehraufwand erkennen, zumal die Betreiber die Kauttionen, wie die Vermieter anderer großer Wohnanlagen auch, auf einem Sammelkonto anlegen können. Schließlich bleibt es ihnen in jedem Falle unbenommen, statt der Kauttion das gleiche Maß an Sicherheit durch Vereinbarung etwa einer selbstschuldnerischen Bürgschaft zu erreichen, um den Verwaltungsaufwand noch weiter zu reduzieren.

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

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Für den Mieter fallen zu Vertragsbeginn häufig ohnehin schon erhebliche Kosten (Maklercourtage, Umzugskosten etc.) an. Muss er zusätzlich hierzu auch noch eine beträchtliche Barkauttion aufbringen, so kann dies seine finanziellen Verhältnisse unter Umständen übersteigen. Deshalb soll er die Möglichkeit haben, statt einer Barkauttion ein Kreditinstitut oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft als Bürgen zu stellen. Ein solcher Bürge gewährleistet Liquidität und sichert dem Vermieter die Erfüllung seiner Forderung. Da außerdem vorgeschrieben ist, dass der Bürge auf die Einrede der Vorausklage (§§ 771, 773 Abs. 1 Nr. 1 BGB) verzichtet haben muss, kann der Vermieter sich im Falle der Zahlungsverweigerung des Mieters sofort an den Bürgen halten und vom ihm die Zahlung verlangen. Er braucht also nicht erst gegen den Mieter zu klagen. Dies ermöglicht es ihm, ohne Umwege schnell an sein Geld zu kommen. Dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters ist damit ausreichend Rechnung getragen.

Zu Nummer 10 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB)

Ein Vermieter muss auch zukünftig für die Kauttionen mehrerer Mieter nicht jeweils getrennte Einzelkonten führen, sondern kann sie wie schon bisher auf einem – von seinem übrigen Vermögen getrennten – Sammelkonto für alle Kauttionen anlegen. Durch die vom Bundesrat vorgeschlagene Formulierung „in jedem Fall“ könnten Zweifel darüber entstehen, ob die Anlage auf einem Sammelkonto auch zukünftig zulässig sein soll. Um in diesem Punkt Missverständnisse zu vermeiden, wurde die Formulierung „in beiden

Fällen“ gewählt. Sie bezieht sich auf die unterschiedlichen Anlageformen des § 551 Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB-E.

Zu Nummer 11 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 551 BGB)

Die Bundesregierung hat die Anregung des Bundesrates, eine Rückzahlungsfrist für Mietkautionen gesetzlich festzulegen, geprüft, möchte ihr aber nicht folgen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist dem Vermieter grundsätzlich eine angemessene Prüfungsfrist einzuräumen, die im Einzelfall mehr als sechs Monate betragen kann. Welche Frist angemessen ist, hängt nämlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab, insbesondere davon, welche Ansprüche aus der Abwicklung des Mietverhältnisses konkret in Rede stehen. Geht es um Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, so ist der Vermieter sehr viel schneller in der Lage abzusehen, ob und in welcher Höhe ihm Ansprüche gegen den Mieter zustehen als zum Beispiel bei Betriebskostennachforderungen, wo erst nach Ende der Abrechnungsperiode feststeht, in welcher Höhe überhaupt Kosten entstanden sind. Die Frage der Fälligkeit der Kautionsrückzahlungsverpflichtung kann daher nicht schematisch beantwortet werden.

Zu Nummer 12 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 551a neu BGB),
Artikel 2a neu (§ 11
Nr. 11a AGBG neu)

Die Bundesregierung hat Verständnis für das dem Vorschlag des Bundesrates zugrunde liegende Anliegen. Sie hat aber Zweifel, ob die vorgeschlagene Regelung mehr Rechtssicherheit bringt als die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung und ob sie in Anbetracht der Komplexität und Vielzahl der in Frage stehenden Sachverhalte tatsächlich auch zu sachgerechten Lösungen führt. Die Bundesregierung gibt ferner zu bedenken, dass die vorgeschlagene Regelung die berechtigten Interessen der Mieter nicht hinreichend berücksichtigt. Sie wird aber prüfen, ob insoweit andere Regelungen gefunden werden können, die diesen Gesichtspunkten besser Rechnung tragen.

Zu Nummer 13 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB)

Die Bundesregierung vermag sich dem Vorschlag nicht anzuschließen. Die Verlängerung der Mitteilungsfrist von zwei auf drei Monate dient dazu, im Mietrecht zu einheitlicheren Fristen zu kommen. Da im Übrigen die Anforderungen an die Mitteilung zur besseren Handhabbarkeit etwas gelockert wurden, braucht der Mieter außerdem mehr Zeit, sich über Umfang und Auswirkungen der anstehenden Modernisierung sowie über die ihm zustehenden Rechte klar zu werden.

Zu Nummer 14 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 neu, Abs. 4 BGB)

Der Mieter prüft schon im eigenen Interesse unmittelbar nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter, ob diese „richtig“ ist. Gelangt er danach – anders als die Abrechnung – zu dem Ergebnis, dass ihm noch Rückzahlungsansprüche gegen den Vermieter zustehen, so versteht es sich von selbst, dass er diese auch möglichst schnell

geltend macht, um an sein Geld zu gelangen. Die vorgeschlagene Regelung ist daher entbehrlich und führt zu einer Überregulierung.

Zu Nummer 15 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 557 Abs. 1 BGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu Nummer 16 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 557a Abs. 1 Satz 2 neu BGB)

Nicht nur der Mieter, sondern auch der Vermieter wird sich sehr genau überlegen, ob er über einen Zeitraum von zehn Jahren hinaus eine Staffelmietvereinbarung abschließt. Beide gehen das Risiko ein, dass sich die vereinbarte Miete anders entwickelt als der Wohnungsmarkt. Verläuft die Entwicklung zulasten des Mieters, so kann er wegen des bestehenden Sonderkündigungsrechts das Mietverhältnis in jedem Fall nach vier Jahren beenden. Unabhängig davon, ob er das Sonderkündigungsrecht tatsächlich ausüben möchte oder nicht, kann es für ihn in jedem Fall in Verhandlungen mit dem Vermieter über die Miete nützlich sein. Denn da der Vermieter aufgrund der Marktlage damit rechnen muss, bei einer Neuvermietung nur noch eine geringere Miete erzielen zu können, hat er in der Regel kein Interesse daran, dass der Mieter das Mietverhältnis tatsächlich beendet. Aus diesen Gründen vermag die Bundesregierung dem Vorschlag daher nicht zuzustimmen.

Zu Nummer 17 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 558 Abs. 1 und 2 BGB)

Die Bundesregierung vermag dem Vorschlag nicht zu folgen. Die Formulierung des Regierungsentwurfes ist sprachlich verständlicher und leichter lesbar. Mit ihr ist entgegen der Auffassung des Bundesrates keine Änderung der Rechtslage verbunden. Es ist auch nicht zutreffend, dass die Formulierung nahe legt, dass Gerichte zukünftig ihrer Entscheidung einen Mittelwert zugrunde legen sollen. Wie sich auch aus der Vorschrift des § 558a Abs. 4 Satz 1 BGB ergibt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete weiterhin in Spannen angegeben werden.

Zu Nummer 18 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Die Bundesregierung hat die Anregung des Bundesrates geprüft, vermag jedoch keinen gesetzgeberischen Bedarf erkennen. Schon aus dem Zweck des Begründungserfordernisses ergibt sich, dass das Mieterhöhungsverlangen erkennen lassen muss, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat. Welche Angaben er dazu jedoch machen muss, hängt in erster Linie von der näheren Ausgestaltung des Mietspiegels im Einzelfall ab und ist einer gesetzlichen Regelung nicht zugänglich.

Zu Nummer 19 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 558b Abs. 1 und 2 Satz 1 BGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu Nummer 20 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 558b Abs. 3 BGB)

Die Bundesregierung teilt die der Anregung zugrunde liegende Auffassung, dass es aus Gründen der Prozessökonomie sinnvoll ist, dass die Gerichte vor einer Sachentscheidung abwarten, bis die Zustimmungsfrist nach § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB-E, die bei Heilung von Mängeln des Mieterhöhungsverlangens während des Rechtsstreits (§ 558b Abs. 3 Satz 1 BGB-E) neu beginnt, abgelaufen ist. Sie hält allerdings das bestehende prozessrechtliche Instrumentarium des § 227 ZPO für ausreichend. § 227 ZPO ermöglicht es den Gerichten schon jetzt, das Verfahren unter Berücksichtigung der laufenden Fristen entsprechend zeitlich zu gestalten und es bis zum Fristablauf zu vertagen. Der Bundesregierung sind in diesem Zusammenhang auch keine Probleme aus der Praxis bekannt.

Zu Nummer 21 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 558d Abs. 1, 1a, § 558a Abs. 3 BGB)

Die Bundesregierung möchte dem Anliegen des Bundesrates Rechnung tragen und stimmt dem Vorschlag teilweise zu:

Zu a) aa)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

§ 558d Abs. 1 BGB-E wird wie folgt gefasst:

„(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.“

Zu a) bb)

An den qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB-E) sind erheblich weiter reichende Rechtsfolgen geknüpft als an den einfachen Mietspiegel (§ 558c BGB-E), nämlich die Mitteilungspflicht bei der Mieterhöhungs begründung, § 558a Abs. 3 BGB-E, und die prozessuale Vermutungswirkung im Mieterhöhungsrechtsstreit, § 558d Abs. 3 BGB-E. Diese Rechtsfolgen sind nur gerechtfertigt, wenn an ihn im Vergleich zum einfachen Mietspiegel besonders hohe Anforderungen gestellt werden.

Dies betrifft in erster Linie die Richtigkeit und Aktualität seiner Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Deshalb muss er in jedem Fall nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellt sein, die sicherstellen, dass er ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert. Dies kann nur auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe erfolgen. Die einvernehmliche Feststellung eines Mietspiegels von Gemeinde und den Interessenvertretern, wie es der Bundesrat in seiner Alternative bb) vorschlägt, kann dies nicht gewährleisten, da die Datenbestände der Verbände nur von ihren Mitgliedern gewonnen werden und deshalb nicht repräsentativ sind. Zur wissenschaftlichen Erstellung gehört auch, dass die Datensammlung und -auswertung dokumentiert wird. Dadurch ist im Unterschied zum einvernehmlich erstellten Mietspiegel sichergestellt, dass er nachvollzogen und überprüft werden kann. Dies ist aus Sicht der Bundesregierung aus rechtsstaatlichen Gründen unerlässlich. Die Bundesregierung lehnt diese Alternative daher ab.

Zu b)

Da die Bundesregierung der Alternative bb) nicht zustimmt, sind insoweit keine Ergänzungen im Gesetzestext erforderlich.

Zu Nummer 22 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 560 Abs. 1 Satz 1 BGB)

Die Bundesregierung vermag sich dem Vorschlag nicht anzuschließen. Anders als bei der Betriebskostenvorauszahlung findet bei einer Betriebskostenpauschale grundsätzlich später keine Abrechnung über die Betriebskosten statt. Gerade weil keine Abrechnung stattfindet, geht der Mieter bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale regelmäßig davon aus, dass mit diesem Betrag die Betriebskosten in jedem Fall pauschal abgegolten und steigende Betriebskosten ohne Einfluss auf die Pauschale sind. Es dient daher seinem Schutz, einseitige Erhöhungen nur zuzulassen, wenn die Parteien dies vorher vereinbart haben. Nur dann ist es für ihn auch vorhersehbar, dass Schwankungen der Betriebskosten zu einer Erhöhung der Pauschale führen können.

Zu Nummer 23 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 560 Abs. 4 BGB)

Die Bundesregierung hat die Anregung geprüft, hält jedoch die im Regierungsentwurf getroffene Regelung für sachgerecht, die angemessene Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung von einer Zustimmung des anderen Vertragspartners abhängig zu machen. Ist die verlangte Anpassung angemessen, so besteht ein Anspruch auf Zustimmung, der erforderlichenfalls gerichtlich eingeklagt werden kann. Die Bundesregierung hat davon abgesehen, eine einseitige Anpassungsmöglichkeit für Betriebskostenvorauszahlungen einzuführen, da sie ein nicht unerhebliches Missbrauchspotential zum Nachteil der Mieter befürchtet. Sie sieht insbesondere die Gefahr, dass einzelne Vermieter Nebenkostenvorauszahlungen zunächst bewusst zu niedrig ansetzen, um die Mieter zum Vertragsschluss zu bewegen, und später die Vorauszahlungen einseitig in einem für den Mieter unerwarteten Umfang heraufsetzen. Dem Mieter bleibt in diesen Fällen dann nur noch die Kündigung.

Zu Nummer 24 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 563 Abs. 4 BGB)

Die Bundesregierung vermag sich dem Vorschlag nicht anzuschließen. Die im Regierungsentwurf gewählte Formulierung bringt das Gewollte hinreichend klar zum Ausdruck.

Zu Nummer 25 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 566a Satz 2 BGB)

Die Bundesregierung hält den Vorschlag des Bundesrates für erwägenswert und wird ihn prüfen.

Zu Nummer 26 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu Nummer 27 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 569 Abs. 3a neu BGB)

Dem Vorschlag wird zugestimmt; die Vorschrift des § 569 BGB-E wäre dann wie folgt zu fassen:

„§ 569

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) (unverändert)

(2) (unverändert)

(3) (unverändert)

(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.“

(5) (bisheriger Absatz 4 unverändert)

Zu Nummer 28 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 572 BGB)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Auf die Stellungnahme zu Nummer 3 wird verwiesen.

Zu Nummer 29 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 573b Abs. 1 Nr. 2 BGB)

Die Bundesregierung hat das Anliegen geprüft. Sie hält allerdings die bestehende Rechtslage, die der Regierungsentwurf unverändert übernommen hat, für sachgerecht, da sie sicherstellt, dass die gekündigten Räume nicht nur den Mietern der neu geschaffenen Räume zur Verfügung gestellt werden, sondern bei der Neuverteilung auch die alten Wohnungen mitberücksichtigt werden.

Zu Nummer 30 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 577 Abs. 3 BGB)

Die Bundesregierung hat die Anregung geprüft, möchte sie jedoch nicht aufgreifen. Sie sieht das von ihr neu eingeführte Schriftformerfordernis bei Ausübung des Vorkaufsrechts als notwendig, aber auch ausreichend an. Hierdurch wird der Mieter vor übereilten Entscheidungen hinreichend geschützt. Weiter gehender Formanforderungen, wie der vom Bundesrat geforderten notariellen Beurkundung, bedarf es nicht. Dieser Auffassung ist auch der Bundesgerichtshof in einer neueren Grundsatzentscheidung zu dieser Frage gewesen. Denn der Mieter kennt die Wohnung genau und kann daher selbst gut beurteilen, ob die Kaufbedingungen angemessen sind oder nicht. Im Übrigen bleibt es ihm natürlich unbenommen, sich, auch ohne dass eine Beurkundungspflicht besteht, an einen Rechtsanwalt oder Notar zu wenden. Die Bundesregierung befürchtet, dass durch Einführung einer Beurkundungspflicht eine weitere formale Hürde für die Ausübung des Vorkaufsrechts aufgebaut wird, die sich ins Gegenteil verkehren und den Mieter möglicherweise schon im Vorfeld davon abhalten kann, von seinem Vorkaufsrecht überhaupt Gebrauch zu machen.

Zu Nummer 31 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 577a Abs. 1 BGB)

Die Bundesregierung hält es für erforderlich, dass der Mieter einer in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung nicht nur vor einer Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB-E; § 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB), sondern auch vor einer Verwertungskündigung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB-E (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB) des Erwerbers mindestens drei Jahre geschützt ist. Sowohl die Eigenbedarfs- als auch die Verwertungskündigung stellen typische Kündigungsgründe nach Veräußerung einer umgewandelten Eigentumswohnung dar. Der Mieter ist in beiden Fällen im

selben Maße schutzwürdig. Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag daher ab.

Zu Nummer 32 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 577a Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB)

Die Bundesregierung vermag sich dem Vorschlag nicht anzuschließen. Sie hält es für sinnvoll, dass den Ländern durch die Regelung im Regierungsentwurf anders als bisher die Möglichkeit eröffnet wird, auf die konkrete Wohnungsmarktsituation flexibel zu reagieren und die Frist so zu bestimmen, wie es im Einzelfall erforderlich ist. Die Bundesregierung verbindet damit gleichzeitig auch die Erwartung, dass die Länder die Voraussetzungen für den Erlass einer Rechtsverordnung wegen des damit verbundenen Eingriffs in die Eigentumsrechte des Erwerbers sorgfältig prüfen und eine etwaige Verlängerung der Kündigungssperrfristen auf das notwendige Maß beschränken werden. Dem dient es auch, dass nach spätestens zehn Jahren ein förmlicher Neuerlass der Verordnung nötig ist.

Zu Nummer 33 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 577a Abs. 2 Satz 3 und 4 BGB)

Grund für den erweiterten Kündigungsschutz des Mieters in den durch Verordnung bestimmten Gebieten ist die allgemein angespannte Situation des örtlichen Wohnungsmarktes. Dies muss jedoch in der Praxis nicht immer für alle Wohnbereiche im selben Maße gelten. Es kann daher durchaus sein, dass der Markt für bestimmte Arten von Wohnungen ein größeres Angebot bietet als in anderen Segmenten. Ist dies der Fall und gelingt es deshalb dem Vermieter, eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Ersatzwohnung zu finden, so ist der Mieter nicht mehr besonders schutzbedürftig. Die gesetzlichen Anforderungen – Vergleichbarkeit der Ersatzwohnung nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miete – stellen sicher, dass der Mieter tatsächlich auch eine adäquate neue Wohnung erhält. Für den Nachweis der Ersatzwohnung genügt es nicht, dass der Mieter auf Zeitungsanzeigen verwiesen wird oder lediglich einer von zahlreichen Mietinteressenten einer Wohnung ist. Vielmehr ist erforderlich, dass der Mieter konkret in Verhandlungen über eine bestimmte Wohnung treten und diese auch tatsächlich mieten kann. Außerdem muss ihm der Vermieter in diesem Fall die Umzugskosten erstatten.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, dass mit dieser Regelung der differenzierten Wohnungsmarktsituation am besten Rechnung getragen wird. Die schutzwürdigen Belange des Mieters werden dabei angemessen berücksichtigt. Die Bundesregierung wird in diesem Zusammenhang allerdings noch prüfen, ob durch eine andere Formulierung die Anforderungen an den Nachweis der Ersatzwohnung im oben dargestellten Sinne klarer zum Ausdruck gebracht werden können.

Zu Nummer 34 – Artikel 1 Nr. 3 (§ 580a Abs. 4 BGB)

Die mit Wirkung zum 1. Januar 1994 eingeführte Verlängerung der ordentlichen Kündigungsfrist für Geschäftsräume von drei auf sechs Monate soll es vor allem den Gewerbetreibenden erleichtern, sich auf die als Folge der Beendigung des Mietverhältnisses veränderte Sachlage einzustellen (vgl.

BT-Drs. 12/3339). Wegen der mit einer Kündigung verbundenen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb muss der Mieter ausreichend Zeit haben, um Vorkehrungen für das Vertragsende zu treffen und die notwendigen Planungen zu betreiben. Dies gilt im Interesse des Mieters auch für den Fall der außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist. Deshalb ist auch hier eine Kündigungsfrist von sechs Monaten erforderlich. Eine Verkürzung auf drei Monate, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, kommt daher nicht in Betracht.

Zu Nummer 35 – Artikel 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 5 Satz 1 EGBGB)

Die Bundesregierung sieht die Schwierigkeiten der Länder, innerhalb eines Jahres, wie im Regierungsentwurf vorgesehen, neue Rechtsverordnungen auf der Grundlage des geänderten Rechts zu erlassen. Auf der anderen Seite hat die Bundesregierung aber auch ein Interesse daran, dass die neuen Vorschriften möglichst schnell gelten. Die Bundesregierung möchte den Ländern in zeitlicher Hinsicht entgegenkommen, hält aber bei Abwägung dieser beiden Gesichtspunkte eine Übergangszeit von drei Jahren, statt wie vom Bundesrat gefordert von fünf Jahren, für angemessen und ausreichend. Sie schlägt daher vor, Artikel 229 § 3 Abs. 5 Satz 1 EGBGB wie folgt zu fassen:

„Auf vermieteten Wohnraum, ... sind die am... [einsetzen: Tag, der dem Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes vorausgeht] geltenden vorstehend genannten Bestimmungen über Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Vermieters bis zum...[einsetzen: Tag vor dem Tag, der drei Jahre nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] weiter anzuwenden. ...“

Zu Nummer 36 – Artikel 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 7 EGBGB)

Die Bundesregierung wird den Vorschlag des Bundesrates prüfen.

Zu Nummer 37 – Artikel 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 10 neu EGBGB)

Die Bundesregierung hat die Anregung des Bundesrates geprüft, möchte sie aber nicht aufgreifen. Aus Sicht der Bundesregierung ist die vorgeschlagene Regelung in Anbetracht der im Regierungsentwurf vorgenommenen Erweiterung der Möglichkeit zur Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Betriebskosten (§ 556a Abs. 2 BGB-E) nicht erforderlich. Außerdem gibt sie zu bedenken, dass eine Umstellung alter Bruttomietverträge auf eine Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlung in vielen Fällen letztlich insgesamt zu einer Mieterhöhung führen wird. Dies ist im Interesse der Mieter, deren Vertrauen auf den abgeschlossenen Vertrag schützenswert ist, nicht hinnehmbar. Schließlich würde sich die vom Bundesrat vorgeschlagene Regelung in Wertungswiderspruch dazu setzen, dass Bruttomietverträge auch weiterhin zulässig bleiben.

Zu Nummer 38 – Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe a (Artikel 232 § 2 Abs. 2 Satz 2 neu)

Die Bundesregierung hat Verständnis für das Anliegen der neuen Bundesländer, in denen ein erheblicher Wohnungs-

leerstand besteht. Sie steht dem Vorschlag daher positiv gegenüber. Einzelne Punkte und ihre Formulierung bedürfen aber noch näherer Prüfung.

Zu Nummer 39 – Artikel 7 Abs. 10
(§ 4 Satz 1 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt)

Der Vorschlag des Bundesrates zur Aufhebung des § 4 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt wird im Rahmen des laufenden Gesetzgebungsverfahrens nicht aufgegriffen. Zwar bestehen gegen die Aufhebung des § 4 generell keine Einwände. Die Streichung sollte aber aus systematischen Gründen bei der Bereinigung wohnungsbaurechtlicher Vorschriften im Rahmen der anstehenden Reform des Wohnungsbaurechts erfolgen.

Zu Nummer 40 – Artikel 7 Abs. 12 Nr. 1 (§ 14 Abs. 1 Satz 2 ModEnG)

Dem Vorschlag zur Änderung des Artikels 7 Abs. 12 Nr. 1 (§ 14 ModEnG) wird zugestimmt.

Mit der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Neufassung des § 14 Abs. 1 Satz 2 ModEnG ist die inhaltliche Verweisung auf § 4 MHG – §§ 556, 556a BGB-E – entfallen. Durch Aufnahme der vorgenannten Vorschriften wird der Inhalt der bisherigen Verweisung insoweit wieder hergestellt.

Zu Nummer 41 – Artikel 7 Abs. 13 (§ 6 Abs. 2 Satz 1 und § 14 Abs. 2 neu AFWoG)

Dem Vorschlag wird zugestimmt. Es erscheint sachgerecht, bei Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes für noch nicht abgeschlossene Verwaltungsverfahren eines laufenden Leistungszeitraumes den bisherigen Mietspiegel im Sinne des § 2 MHG weiter anzuwenden.

Zu Nummer 42 – Artikel 8 Abs. 13 neu (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 1. WoZErhV)

Die vorgeschlagene Änderung der 1. WoZErhV wird nicht für erforderlich gehalten. Neue Zinserhöhungen werden auf der Grundlage der 1. WoZErhV nicht mehr durchgeführt. Es besteht daher kein Bedarf für eine Anpassung.

