

**Die Mietrechtsreform**  
**- Fragen und Antworten -**

**1. Brauchen wir eine Reform des Mietrechts?**

Das geltende Mietrecht hat deutliche Defizite. Es trägt weder den gewandelten Lebensverhältnissen in einer modernen Gesellschaft noch der veränderten Wohnungsmarktsituation Rechnung. Es ist sprachlich und inhaltlich teilweise veraltet und durch zahlreiche Gesetzesänderungen unübersichtlich und unverständlich geworden. Eine Reform des Mietrechts ist deshalb dringend nötig.

Gefordert wird die Reform seit langem. Schon 1974 hat der Deutsche Bundestag die Bundesregierung aufgefordert, das Mietrecht verständlich und übersichtlich zusammenzufassen. Der seit März diesen Jahres vorliegende Entwurf eines Mietrechtsreformgesetzes geht auf die Koalitionsvereinbarung vom 20. Oktober 1998 zurück. Darin haben sich die Regierungsfractionen zum Ziel gesetzt, das Mietrecht auf der Grundlage von Vorschlägen einer 1996 eingesetzten Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu reformieren.

**2. Was sind die Eckwerte einer Reform des Mietrechts?**

Jede Reform des Mietrechts muss die große sozial-, wohnungs- und wirtschaftspolitische Bedeutung des privaten Mietrechts im Auge haben: Millionen Mieter brauchen gute und bezahlbare Wohnungen für sich und ihre Familien. Gleichzeitig nutzen auch viele Vermieter die Einkünfte aus der Vermietung zur Sicherung ihres Lebensstandards vor allem im Alter. Bau- und Wohnungswirtschaft sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Bundesrepublik Deutschland, an dem viele Arbeitsplätze und umfangreiche Investitionen hängen. Auch Belange des Umweltschutzes müssen berücksichtigt werden. Hier kann das Mietrecht insbesondere einen Beitrag zur Energieeinsparung leisten.

**3. Was sind die Ziele der Mietrechtsreform?**

Maßstab und Ziel der Mietrechtsreform ist der ausgewogene Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern. Gleichzeitig sollen beide Parteien wieder mehr Raum für eine eigenverantwortliche Vertragsgestaltung erhalten. Das Mietrecht soll übersichtlicher, verständlicher und transparenter werden. Das trägt zu mehr Rechtssicherheit und Rechtsfrieden bei und wird die Zahl der Mietprozesse verringern. Auch umweltbewusstes Verhalten soll durch Energiesparanreize gefördert werden. Nicht zuletzt müssen Investitionen in den Bau privater Mietwohnungen attraktiv bleiben und mit anderen Anlageformen konkurrieren können.

#### 4. Was ändert sich durch die Reform?

Die Reform hat drei Schwerpunkte: Vereinfachung, Neugliederung und inhaltliche Modernisierung.

##### Vereinfachung und Neugliederung:

Mieter und Vermieter müssen wieder selbst in der Lage sein, ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe unmittelbar aus dem Gesetz zu entnehmen. Die Reform fasst deshalb das private Wohnraummietrecht an einer Stelle im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammen und ordnet es nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses. Die Regelungen selbst sind in einer verständlichen und modernen Sprache formuliert. Dadurch wird das Mietrecht für Mieter und Vermieter wieder „handhabbar“ und für Investoren wieder „kalkulierbar“.

##### Wie sieht die inhaltliche Modernisierung aus?

###### a) Das Vergleichsmietenverfahren wird gestärkt

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

###### b) Die Kappungsgrenze wird gesenkt

Die Kappungsgrenze (prozentuale Grenze für Mieterhöhungen; Obergrenze bleibt aber immer die ortsübliche Vergleichsmiete) ist heute gesetzlich mit 30 % festgeschrieben. Gerade bei preisgünstigen Wohnungen in Ballungsgebieten und hier insbesondere bei ehemaligen Sozialwohnungen führt dies zu nicht hinnehmbaren Härten für die betroffenen, zumeist einkommensschwachen Mieter. Die Kappungsgrenze wird deshalb einheitlich **auf 20%** gesenkt.

###### c) Betriebskosten werden transparenter

Mieter und Vermieter beklagen sich darüber, dass die steigenden Nebenkosten zunehmen und zur „Zweiten Miete“ werden. Mehr Transparenz und Abrechnungsgerechtigkeit ist hier dringend erforderlich. Die Mietrechtsreform sieht deshalb vor, dass die nach Verbrauch oder Verursachung erfassten Betriebskosten künftig verbrauchsabhängig abzurechnen sind, wenn nichts anderes vereinbart ist. Damit wird die Abrechnung „gerechter“. Sie belohnt zugleich energiebewusstes Verhalten. Anders erfasste Betriebskosten muss der Vermieter nach der Wohnfläche umlegen, sofern nichts anderes vereinbart ist. Außerdem muss der

Vermieter die Betriebskosten künftig grundsätzlich innerhalb eines Jahres abrechnen.

d) **Modernisierungen werden vernünftig gefördert**

Die Modernisierung von Wohnraum dient der Erhaltung der Wohnqualität, ist ökonomisch und ökologisch sinnvoll und gerade in den neuen Bundesländern weiterhin unbedingt erforderlich. Die Mietrechtsreform behält deshalb die sogenannte **Modernisierungsumlage** (Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieter) bei. Aus Gründen des Umweltschutzes sind künftig alle Modernisierungsmaßnahmen, die zur nachhaltigen **Einsparung von Energie aller Art** führen, umlagefähig. Bisher galt dies nur für Heizenergie. Die zum Teil überzogenen Anforderungen an die **Mitteilung der Modernisierungsmaßnahme** werden gelockert, ohne deren Schutzfunktion zu beeinträchtigen.

e) **Kapitalkostensteigerungen dürfen nicht mehr auf die Miete umgelegt werden**

Die Möglichkeit der Umlage von Kapitalkostensteigerungen auf die Miete soll gestrichen werden. Sie ist kompliziert und passt nicht in das Vergleichsmietensystem.

f) **Der Schutz vor Mietpreisüberhöhung wird beibehalten**

Der sogenannte Wucherparagraf in § 5 Wirtschaftsstrafgesetz macht die Vermietung von Wohnraum zu einem überhöhten Mietzins zur Ordnungswidrigkeit und bedroht sie mit einem Bußgeld. Dieser Tatbestand ist unverzichtbarer Bestandteil des sozialen Mietrechts und hat eine wichtige Appell- und Präventivwirkung gegen wucherische Mieterhöhungen. Die Mietrechtsreform behält diese Schutzvorschrift deshalb bei. Lediglich eine Verschärfung der Vorschrift für Altbauten wird aufgehoben.

g) **Index- und Staffelmiete werden vereinfacht**

Heute gelten für Indexmieten (Miete, die durch einen Preisindex bestimmt wird) und Staffelmieten (Miete, die in vorher festgelegten Zeiträumen um bestimmte Beträge erhöht wird) unterschiedliche zeitliche Beschränkungen. Dies ist in einem modernen Mietrecht, das Mietern und Vermietern auch wieder mehr Gestaltungsspielraum geben muss, nicht mehr erforderlich. Index- und Staffelmiete sind deshalb künftig zeitlich unbeschränkt zulässig. Der erforderliche Mieterschutz wird bei der Staffelmiete durch das Sonderkündigungsrecht und bei der Indexmiete durch die Beschränkung auf einen zulässigen und allseits bekannten Preisindex (Lebenshaltungskostenindex) gewährleistet.

h) **Zeitmietverträge werden vernünftig gestaltet**

Bei steigender Mobilität steigt auch das Bedürfnis von Mietern und Vermietern, Zeitmietverträge (Mietverträge, die eine bestimmte Dauer haben) abzuschließen. Auch hier ist das geltende Mietrecht unnötig kompliziert. Die Mietrechtsreform sieht deshalb nur noch einen „echten“ Zeitmietvertrag vor, bei dem sich die Parteien ohne wenn und aber auf die im Gesetz genannten Befristungsgründe und

das definitive Ende des Vertrages einstellen können. Das gibt beiden Parteien größtmögliche Rechtssicherheit.

i) **Die Kündigungsfristen werden zeitgemäß fortentwickelt**

Die Menschen ziehen immer häufiger um. Außerdem werden nicht vorhersehbare Arbeitsplatzwechsel oder der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim häufiger. Die heutigen, zum Teil bis zu zwölfmonatigen Kündigungsfristen erschweren dies unnötig. Das neue Mietrecht wird deshalb die Kündigungsfristen für den Mieter verkürzen. Bis zu fünf Jahren Vertragsdauer bleibt es bei drei Monaten. Danach sind es sechs Monate. Eine weitere Verlängerung der Kündigungsfrist auf neun oder zwölf Monate gibt es anders als im heute geltenden Recht nicht mehr. Die Kündigungsfrist für Mieter beträgt nach dem neuen Mietrecht also maximal sechs Monate. Damit hat auch der Vermieter in der Regel genügend Zeit, einen Nachmieter zu finden. Für den Vermieter bleiben die Kündigungsfristen unverändert, können also je nach Dauer des Mietverhältnisses bis zu zwölf Monaten betragen. Damit wird dem überwiegenden Interesse des Mieters Rechnung getragen, der gerade bei Mietverhältnissen von langer Dauer in seiner Umgebung sozial verwurzelt ist und schon deshalb für die Suche einer neuen Wohnung ausreichend Zeit benötigt.

j) **Das Eintritts- und Fortsetzungsrecht bei Tod des Mieters wird erweitert**

Stirbt der Mieter einer Wohnung, sieht das Gesetz heute den Ehegatten und Familienangehörige als berechtigt an, in den Mietvertrag einzutreten und ihn fortzusetzen. Auch hier muss das Mietrecht geänderten Lebensgewohnheiten Rechnung tragen. Schon die Rechtsprechung hat das Eintritts- und teilweise auch das Fortsetzungsrecht auf nichteheliche heterosexuelle Lebensgemeinschaften ausgedehnt. Die Mietrechtsreform nimmt dies auf und erweitert das jetzige Eintritts- und Fortsetzungsrecht von Ehegatten und Familienangehörigen auf Personen, die mit dem Mieter in einem „**auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt leben**“. Gemeint ist damit eine Haushaltsgemeinschaft, die über eine bloße Wirtschafts- und Wohngemeinschaft hinausgeht und in der jemand mit dem Mieter dauerhaft besonders eng verbunden ist. Auch gleichgeschlechtliche und andere Lebensgemeinschaften wie beispielsweise die zweier alter Menschen, die dauerhaft füreinander eintreten, können diese Anforderungen erfüllen.

k) **Die Kündigung gegenüber dem nicht in der Wohnung lebenden Erben wird erleichtert**

Erben, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung des gestorbenen Mieters haben, benötigen keinen mietrechtlichen Schutz. Deshalb sieht die Mietrechtsreform vor, dass der Vermieter in diesen Fällen künftig kündigen kann, ohne dass er ein berechtigtes Interesse darlegen muss.

l) **Der Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen wird reformiert**

Der Kündigungsschutz nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen muss wegen der hohen Missbrauchsanfälligkeit erhalten bleiben. Die Mietrechtsreform vereinfacht aber die übermäßig komplizierten Regelungen. Sie reformiert die rechtlichen Instrumente, damit flexibler auf die konkrete Woh-

nungsmarktsituation reagiert werden kann. Künftig wird es eine bundeseinheitliche Kündigungssperrfrist von 3 Jahren für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung geben. Diese Frist kann in Gebieten mit besonders angespannter Wohnungsmarktsituation durch Landesverordnung auf bis zu 10 Jahre verlängert werden. Gleichzeitig erhält der Vermieter die Möglichkeit, die verlängerte Kündigungsfrist durch Nachweis einer Ersatzwohnung für den Mieter und die Erstattung der Umzugskosten abzukürzen.

### **Zusammenfassung**

Die Mietrechtsreform ist erforderlich. Sie wird allen Beteiligten, also Mietern, Vermietern und Investoren Vorteile bringen. Sie vereinfacht und modernisiert das veraltete Mietrecht. Vor allem sieht sie einen ausgewogenen Ausgleich aller sozial-, wohnungs-, wirtschafts- und umweltpolitischen Aspekte vor.

#### **5. Wann soll die Mietrechtsreform in Kraft treten?**

Das Bundeskabinett hat den von der Bundesministerin der Justiz vorgelegten Gesetzentwurf nach Anhörung der betroffenen Verbände und der Bundesländer am 19. Juli 2000 beschlossen. Der Gesetzentwurf ist im Internet unter [www.bmj.bund.de](http://www.bmj.bund.de) abrufbar. Im Herbst wird das parlamentarische Gesetzgebungsverfahren beginnen, damit das neue Mietrecht wie geplant schon Mitte nächsten Jahres in Kraft treten kann.