

Aktuelle Tendenzen der Mietrechtsprechung nach dem Mietrechtsreformgesetz

Das Mietrechtsreformgesetz ist zum 01.09. des vergangenen Jahres in Kraft getreten, sich danach ergebene Mietrechtsstreitigkeiten sind bisher zumindest gerichtlich kaum entschieden worden.

Somit sind Tendenzen in der Rechtsprechung derzeit noch nicht erkennbar, allerdings aus der praktischen Tätigkeit und der theoretischen Befassung mit zu erkennenden Problemen können jetzt bereits Schwerpunkte abgeleitet werden.

So wurden auch auf dem 4. Deutschen Mietgerichtstag am 1. und 2. März d.J. in Dortmund Probleme kontrovers diskutiert, die sicher demnächst die Rechtsprechung beschäftigen werden.

1. Befristung von Wohnraummietverträgen

Nach der bisherigen Rechtslage war es möglich, Wohnraummietverträge befristet abzuschließen. § 564 Abs. 1 BGB bestimmte: „Das Mietverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist“.

Allerdings garantierte auch die alte Regelung für den Mieter bereits einen Bestandsschutz. Nach § 564 c konnte der Mieter spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, wenn nicht beim Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gegeben war. Der Mieter musste somit aktiv werden, wenn er die Beendigung bei Fristablauf verhindern wollte.

Die Neufassung des Zeitmietvertrages in § 575 BGB sieht vor, dass auf bestimmte Zeit ein Mietverhältnis nur noch eingegangen werden kann, wenn einer der ausdrücklich geregelten Gründe für eine Befristung beim Vermieter vorliegt und dieser bei Vertragsabschluss dem Mieter bereits schriftlich mitgeteilt wird. Abs. 1 Satz 2 regelt dann im Umkehrschluss, dass anderenfalls das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt.

Dies bedeutet: Eine Beendigung des Mietverhältnisses durch bloßen Zeitablauf ist ausgeschlossen. Nach dem Gesetzeswortlaut bleibt jedoch die Frage offen, ob sich die Parteien wie früher an eine bestimmte Vertragszeit binden können, etwa indem sie für eine bestimmte Zeit einen Kündigungsausschluss vereinbaren.

§ 557 a Abs. 3 BGB (n.F.) regelt: „Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens 4 Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden“. Daraus ist zu entnehmen, dass zeitlich befristet ein Kündigungsausschluss eben doch vorgenommen werden kann.

In der Gesetzesbegründung für das Mietrechtsänderungsgesetz heißt es zu dieser Problematik: „Liegt bei Vertragsabschluss kein Befristungsgrund auf Vermieterseite vor, so kann dem Interesse des Mieters an einer langfristigen Bindung des Mietverhältnisses 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“.

In der Gesetzesbegründung ist nur von den Interessen des Mieters die Rede, es gibt ja aber durchaus Fälle, in denen auch der Vermieter am Abschluss eines befristeten Mietvertrages interessiert sein kann. In der Literatur wird dazu die Ansicht vertreten, dass ein Kündigungsausschluss wirksam ist, wenn der Vermieter dem Mieter ein Wahlrecht zwischen der Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses und einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit einräumt oder wenn der Kündigungsausschluss auf Verlangen des Mieters erfolgt.

Dies würde allerdings bedeuten, dass eine Kündigungsbeschränkung durch Formularymietvertrag wohl ausgeschlossen wäre.

2. Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsabschluss oder Annahme

§ 536 b BGB (n.F.) entspricht im Wortlaut nahezu dem § 539 BGB alt. Danach stehen dem Mieter Rechte auf Mietminderung und Ersatz von Mangelfolgeschäden gem. §§ 536 und 536 a nicht zu, wenn er bei Vertragsabschluss den Mangel kannte.

Neu ist lediglich der Zusatz: „Ist ihm (dem Mieter) der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat“.

Nicht geregelt hat der Gesetzgeber den in der Praxis viel häufiger auftretenden Fall, dass Mängel während der Laufzeit des Mietverhältnisses auftreten und der Mieter die vereinbarte Miete trotzdem über einen längeren Zeitraum vorbehaltlos weiterzahlt. Nach bisheriger Rechtsprechung gingen ihm nach 6 Monaten dann seine Ansprüche ebenso verloren, wie bei einem anfänglichen Mangel.

Ebenfalls aus der Gesetzesbegründung wollen einige Theoretiker nun den Schluss ziehen, dass der Gesetzgeber – da er trotz Diskussion zu diesem Thema bei der Gesetzeserarbeitung eine entsprechende Regelung nicht aufgenommen hat – ein Rechtsverlust bei später entstehendem Mangel nicht eintritt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Rechtsprechung an einer Analogie zum früheren § 539 BGB festhält. Macht der Mieter trotz Kenntnis eines Mangels von seinen Gewährleistungsrechten nicht Gebrauch, so gibt er zu erkennen, dass ihm die Mietsache trotz ihres Mangels den vereinbarten Preis wert ist (OLG Düsseldorf, NJW RR 1994, 399).

Problematisch in diesem Zusammenhang ist das Mietzahlungsverhalten bei einem sogenannten „wachsenden Mangel“. Beispielsweise zeigt der Mieter zunächst eine feuchte Stelle einer Wohnungswand an. Diese vergrößert sich im Laufe der Zeit und es bildet sich Schimmel. Hier steht die Frage, wann die 6-monatige Frist beginnt, nach deren Ablauf der Mieter seiner Rechte verlustig gehen soll.

3. Betriebskosten

a) Währungsumstellung

Zur Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001 zeichnet sich zunächst ein Problem ab, das nichts mit dem Mietrechtsänderungsgesetz, sondern mit der Umstellung auf EURO zu tun hat.

Es hat mehrere Veröffentlichungen gegeben, in denen die Autoren unter Bezugnahme auf das Urteil des AG Gera vom 19.12.2000, Az.: 7 C 1994/00, die Auffassung vertraten, dass im Jahr 2001 die „Vertragswährung“ noch die DM war und die Abrechnung demzufolge auch noch in dieser Währung zu erfolgen habe.

Dies ist den meisten Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht mehr möglich, da bereits eine vollständige Umstellung der Buchhaltung auf EURO vorgenommen wurde.

Es ist davon auszugehen, dass nach den Veröffentlichungen in der Tagespresse Mieter Widersprüche gegen eine Betriebskostenabrechnung damit begründen werden, dass eine Abrechnung in EURO vorgenommen wurde. Auch das AG Gera, das über einen Fall zu entscheiden hatte, bei dem die Betriebskostenabrechnung für 1999 im Jahr 2000 bereits in EURO vorgenommen worden war (allerdings mit dem informatorischen Ausweis der DM-Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten), hatte der Klage auf Nachzahlung entsprochen, da die Abrechnung nach ihrer Auffassung auch damals schon nachvollziehbar für den beklagten Mieter war.

Überhaupt ist die Nachvollziehbarkeit einer Betriebskostenabrechnung immer ein Kriterium für die wirksame Erfüllung. Demzufolge müsste gerade bei der für 2001 zu erstellenden Betriebskostenabrechnung wegen der Währungsumstellung zur Nachvollziehbarkeit weitergehend erläutert werden (siehe dazu die Aktuelle Information Nr. 4/02 unserer Kanzlei).

b) Wirtschaftlichkeitsgebot

§ 556 Abs. 3 BGB n.F. regelt die Betriebskostenabrechnung. Danach ist die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

Diese Frist ist zwar auch schon in den vergangenen Jahren zumindest von den Wohnungsunternehmen eingehalten worden. Es stellt sich jedoch die rechtliche Frage, ob auch eventuelle Nachberechnungen oder Abrechnungsänderungen in dieser Frist gelaufen sein müssen.

Nach dem Gesetzestext ist das wohl zu bejahen mit der Folge, dass nach Ablauf des Jahres Nachforderungen nicht mehr geltend gemacht werden können.

§ 3 Satz 1, 2. Halbsatz, besagt, dass bei der Betriebskostenabrechnung der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Richtiger wäre davon zu sprechen, dass der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bereits bei der Entstehung, also zum Beispiel beim Vertragsabschluss mit Dienstleistern und Versorgungsunternehmen, beachtet werden muss.

Obwohl die Regelung neu ins Gesetz aufgenommen wurde, mussten Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte auch bisher schon beachtet werden und Verstöße dagegen führten zum Verlust für den Vermieter. Das Wirtschaftlichkeitsgebot wurde aus dem Grundsatz von Treu und Glauben und dem Treuhandgedanken abgeleitet.

Als gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstoßend könnten gewertet werden:

- unwirtschaftliche Bewirtschaftung (z.B. zu kurze Reinigungsintervalle, zu häufiger Rasenschnitt)
- unangemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis (gebundene Dienstleistungen wie z.B. Hausmeister sind zu teuer)
- zu viele vermieternützige Leistungen (z.B. zu viele Risiken versichert, geringes Störungsrisiko wird mit regelmäßigen Wartungen belegt)
- erhöhte Kosten aus Verwaltungsfehlern

Hinsichtlich der Darlegungs- und Beweislast wird der Mieter in der Regel Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot aus der Betriebskostenabrechnung nicht entnehmen können. So kann er aus der Gesamtrechnung für die Rasenmähd oder gar den Hausmeisterdienst, der die Rasenmähd mit erledigt, keine Schlussfolgerung auf die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes in dieser Kostenart ziehen. Deshalb wird er in der Regel, wenn ihm die Angelegenheit zu teuer erscheint, Einblick in die Rechnungen nehmen und dann Anhaltspunkte für nicht wirtschaftliches Arbeiten feststellen.

Trägt der Mieter in einem Zivilrechtsprozess lediglich vor, dass ihm eine Leistung zu teuer sei, wird dies sicher als unsubstantiiert gewertet. Vergleicht er aber z.B. die Kosten mit anderen Mieteinheiten, mit veröffentlichten Zahlen oder mit früheren Mietzeiträumen, so dürfte dies schon ausreichen, um die Beweislast für wirtschaftliches Verhalten auf den Vermieter umzukehren.