

Veränderungen rechtlicher Rahmenbedingungen

A. Neues Insolvenzrecht

Die Zahlungsmoral der Deutschen wird, laut Bundesverband deutscher Inkassounternehmen, immer schlechter.

Am 1.1.1999 trat die Insolvenzordnung in Kraft, die dem „redlichen Schuldner“ unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit gibt, sich von seinen restlichen Schulden zu befreien (§§ 286 – 303 Insolvenzordnung (InsO)):

Seit Dez. 2001 ist das Gesetz zur „Änderung der Insolvenzordnung und anderer Gesetze“ in Kraft getreten.

Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens setzt voraus, dass ein Eröffnungsgrund gegeben ist (§ 16 InsO). Allgemeiner Eröffnungsgrund ist die bestehende oder drohende Zahlungsunfähigkeit des Schuldners (§§ 17 ff InsO).

Bei natürlichen Personen soll im Eröffnungsverfahren auf die Restschuldenbefreiung hingewiesen werden; Eröffnungsbeschluss, falls Masse vorhanden ist (§ 27 InsO).

Wichtige Vorschriften für Mietverhältnisse:

§ 108 InsO „Fortbestehen von Dauerschuldverhältnissen“:

Dauerschuldverhältnissen des Schuldners, also auch Miet- und Pachtverträge für Räume bestehen mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Dies gilt auch für Miet- und Pachtverhältnisse, die der Schuldner als Vermieter bzw. Verpächter eingegangen ist. Ansprüche für die Zeit vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens kann der andere Teil nur als Insolvenzgläubiger geltend machen.

§ 109 InsO „Schuldner als Mieter“:

Für Miet- und Pachtverhältnisse besteht die Kündigungsmöglichkeit des Insolvenzverwalters mit gesetzlicher Frist (3 Monate) - unabhängig von der vereinbarten Vertragsdauer.

Bei **Wohnraum**mietverhältnissen hat der Insolvenzverwalter nun an Stelle der Kündigung das Recht zu erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der 3 Monatsfrist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können.

Vorteil: Früher wurde oft die Kündigungen wegen Angst vor schuldhafter Verkürzung der Insolvenzmasse (Stichwort: Kautio) ausgesprochen. Die Obdachlosigkeit des Schuldners ist aber gerade nicht im Sinn des Verfahrens.

§ 112 InsO „Kündigungssperre“:

Ein Miet- oder Pachtverhältnis, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen ist, kann der Vermieter **nach** dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens wegen

Verzugs mit der Entrichtung der Mieten, die in der Zeit **vor** dem Eröffnungsantrag eingetreten sind, nicht kündigen.

aber:

Wenn im Laufe des Verfahrens Mietrückstände auftreten, kann die fristlose Kündigung nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften ausgesprochen werden.

§ 286 InsO „Grundsatz“:

Ist der Schuldner eine natürliche Person, so wird er nach Maßgabe der §§ 287 bis 303 InsO von den im Insolvenzverfahren nicht erfüllten Verbindlichkeiten gegenüber den Insolvenzgläubigern befreit.

§ 295 InsO „Obliegenheiten des Schuldners“

Der Schuldner hat während der Laufzeit der Abtretungserklärung

- eine angemessene Erwerbstätigkeit auszuüben, wenn er ohne Beschäftigung ist, sich um eine solche zu bemühen und keine zumutbare Tätigkeit abzulehnen;
- Vermögen, das er von Todes wegen oder mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht erwirbt, zur Hälfte des Wertes an den Treuhänder herauszugeben;
- Jeden Wohnsitzwechsel oder der Beschäftigungsstelle unverzüglich dem Insolvenzgericht und dem Treuhänder anzuzeigen sowie dem Gericht und dem Treuhänder auf Verlangen Auskunft über seine Erwerbstätigkeit oder seine Bemühungen um eine solche sowie über seine Bezüge und sein Vermögen zu erteilen;
- Zahlungen zur Befriedigung der Insolvenzgläubiger nur an den Treuhänder zu leisten und keinem Insolvenzgläubiger einen Sondervorteil zu verschaffen.

B. Neues Schuldrecht

I. Einleitung:

Das Mietrecht stand bei den Überlegungen zur Schuldrechtsreform (SRR), die grundsätzlich am 1.1.2002 in Kraft trat, nicht im Vordergrund, wurde nicht einmal im Gesetzesentwurf der Bundesregierung erwähnt.

Dennoch hat die SRR natürlich auch Auswirkungen auf das Mietrecht.

Da es sich bei Mietverträgen um Dauerschuldverhältnisse handelt, unterlagen diese jedoch einer gewissen „Schonfrist“. Die neue Fassung des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts (SchuModG) gilt daher erst ab 1.1.2003, mit Ausnahme der Verjährungsvorschriften, aber dazu später.

II. Überblick über die Auswirkungen der SRR

1. Pflichten des Vermieters:

- a) Gebrauchsgewährung:

Zu dem Kündigungsrecht des Mieters bei fehlender Gebrauchsgewährung gem. § 543 II 1 BGB kommen noch die Regelungen des allg. Leistungsstörungenrechtes (Unmöglichkeit): Neu bei der **anfänglichen objektiven Unmöglichkeit** (Mietsache existiert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht /nicht mehr) ist, dass der Mietvertrag gemäß § 311 a I BGB n.F. wirksam ist, d.h. Mieter hat Schadensersatzanspruch (Ersatz des pos. Interesses) *oder* kann fehlgeschlagene Aufwendungen verlangen, **außer** Vermieter beweist, dass er objektive Unmöglichkeit nicht kannte und diese Unkenntnis auch nicht zu vertreten hat. (früher war der Vertrag nichtig, Haftung des Vermieters maximal auf negatives Interesse § 307 BGB a.F.)

Anfängliche subjektive Unmöglichkeit:

Häufiger Fall: Mietsache kann dem Nachmieter nicht rechtzeitig überlassen werden, da keine Rückgabe vom Vormieter erfolgte.

Früher: Garantiehafung des Vermieters.

Neu: § 311 a II BGB - Verschuldenshaftung – der potentielle Mieter kann nach seiner Wahl Schadensersatz statt der Leistung oder Ersatz seiner Aufwendungen in dem in § 284 BGB bestimmten Umfang verlangen; dies gilt nicht, wenn der Vermieter das Leistungshindernis bei Vertragsabschluß nicht kannte und seine Unkenntnis auch nicht zu vertreten hat (möglicher Entlastungsbeweis nach § 311 a II BGB).

Anmerkung: In diesem Fall wird sich der Vermieter aber wohl kaum entlasten können, die Verschuldenshaftung ist daher gegeben!

b) Mängelgewährleistung:

Hier fehlt es im Gegensatz zu anderen Rechtsgebieten an einer Anpassung an das neue Schuldrecht, es gelten die §§ 536 ff BGB, die eine Garantiehafung vorsehen (anders als Verschuldensprinzip in § 311 a II, § 276 BGB).

Angepasst wurde nur der Sprachgebrauch „Mangel“ statt „Fehler“ und „Schadensersatz“ statt „Schadensersatz wegen Nichterfüllung“

c) Beachtung des Transparenzgebotes (Eingliederung des AGBG):

Neuregelung § 307 Abs. 3 S. 2 BGB : Erhöhte Anforderungen an Vermieter bei der Abwälzung von Betriebskosten und Schönheitsreparaturen.

Gesetzestext: „Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar verständlich ist.“

Betriebskosten (BK):

Obwohl hier noch keine endgültigen Erkenntnisse vorliegen, sollte der Vermieter bei Neuverträgen die einzelnen Betriebskosten im Mietvertrag genau auflisten. Ob der bisher als

ausreichend erachtete bloße Verweis auf § 27 II. BV weiter ausreicht, ist mehr als fraglich und wird insbesondere in der Literatur stark angezweifelt!

Die bisher als Argumentationshilfen angeführten, in unserem Sinn positiven Rechtsentscheide u.a. des BayOLG vom 26.2.1984, des OLG Karlsruhe, OLG Hamm und OLG Frankfurt können nach der ZPO-Reform, mit der das Instrument der Rechtsentscheide ab 1.1.2002 aufgehoben worden ist, nun nicht mehr herangezogen werden!

So argumentiert Pfeilschiffer in einem Aufsatz in der Zeitschrift „Miet- und Raumrecht“ ZMR 2/2003 Februar 2003 Seiten 77 – 152: „Erforderlich sind eindeutige und namentliche Benennung der neben der Grundmiete zu tragenden Betriebskosten“.

Gem. Art 229, § 5 S. 2 EGBGB sollte das Jahr 2002 zur Anpassung der bestehenden (Alt)-Mietverträge genutzt werden – aber da hätte auch der Mieter (freiwillig) mitmachen müssen, da ein Anspruch des Vermieters gemäß § 313 I S. 1 BGB nicht besteht!

Ab 1.1.2004 soll übrigens die neue „**Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung der Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen**“ in Kraft treten!

Diese Verordnung ist sicher nicht der erwartete „große Wurf“ – im Gegenteil. Marginale Änderungen tragen nicht dazu bei, größere Rechtssicherheit zu geben. Neben der Tatsache, dass nun die „Hypothekengewinnabgabe“ im Text zu Ziffer 1 der Anlage 3 zu § 27 II. BV nicht mehr erwähnt ist, ist in § 4 Ziffer 4 der Verordnung nunmehr klargestellt, dass Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen zu ¼ bei der Wohnflächenberechnung anzusetzen sind. Wenn man genauer hinschaut ist festzustellen, dass die „Dachterrassen“ in der Aufzählung fehlen!

Schönheitsreparaturen (SR):

Bei Neuverträgen ist darauf zu achten, dass im Mietvertrag Inhalt und Umfang der SR sowie die Renovierungsfristen eindeutig vereinbart werden (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB). Auch hier wird in Zukunft das Problem entstehen, dass auf den Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe vom 16.4.1992 nicht mehr zurückgegriffen werden kann. Die Formulierung, „Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“ wurde als ausreichend klar bestimmt angesehen, jetzt ist das eher fraglich. Eine gesetzliche Definition für Schönheitsreparaturen ist nur in § 28 Abs. 4 S. 4 der II. BV zu finden – und gilt ausschließlich für den geförderten Wohnungsbau.

Es ist abzusehen, dass bei älteren Mietverträgen sowohl für die Abrechnung von Betriebskosten, aber auch bei Durchsetzung der Schönheitsreparaturforderungen erhebliche Probleme entstehen können. Man sollte sich daher besser nicht auf einen bisher durchaus begründbaren, aber nun wohl nicht mehr bestehenden, Rechtsstandpunkt verlassen.

2. Pflichten des Mieters:

a) Zahlungspflicht:

Keine Änderung bei kalendermäßig bestimmten Leistungen (Miete), Verzug bei Nichtzahlung nach Fälligkeit.

Neu: § 286 II Nr. 2 BGB:

Falls im MV vereinbart ist, dass Nebenkosten nach genauer bestimmter Frist ab Abrechnungserhalt zu zahlen sind, ist Verzug ohne Mahnung gegeben.

Ansonsten gilt § 286 III BGB - automatischer Verzug bei Entgeltforderungen innerhalb von 30 Tagen.

Aber durch Wiedereinführung des Mahnsystems in das Gesetz ist diese Bestimmung lediglich als Ergänzung anzusehen, früherer Verzug bei Mahnung kann eintreten. Zudem ist Wohnungsmieter Verbraucher (**§ 13 BGB**), d.h., soll Verzug automatisch (ohne Mahnung) eintreten, ist expliziter Hinweis z.B. in BK-Abrechnung erforderlich.

Ansonsten entsteht ein Problem aus der Tatsache, dass der Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung noch spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung erheben kann (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) und somit die Fälligkeit nach 30 Tagen nicht gegeben ist.

Der Bayerische Verband hat folgenden Formulierungsvorschlag für die Betriebskostenabrechnungen empfohlen:

„Wir weisen darauf hin, dass Ihr Nachzahlungsbetrag innerhalb eines Monats, gerechnet ab Zugang dieses Schreibens, fällig ist und von uns gerichtlich geltend gemacht werden kann. Nach Ablauf der Monatsfrist geraten Sie auch ohne Mahnung in Verzug, wenn Sie nicht zahlen oder keine berechtigten Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung geltend machen. Die Verzugszinsen betragen *zur Zeit* 6,97 Prozent. Davon unberührt bleiben Sie gemäß § 556 Abs. 3 BGB berechtigt, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung noch spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung zu erheben. Um unnötigen Rechtsstreitigkeiten aus dem Weg zu gehen, bitten wir Sie, Ihre Einwendungen innerhalb der Monatsfrist vorzubringen.“

**Verzugszinsen Neuregelung in § 288 BGB:
(5 % über Basiszinssatz – derzeit also 6,97 %)**

b) Schönheitsreparaturen:

Im Gegensatz zur früheren Regelung des § 326 BGB (Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung.) gelten jetzt die §§ 280, 281 (Fristsetzung alleine genügt). Vermieter behält Primärleistungsanspruch auf Erfüllung, hat aber die zusätzliche Option des Schadensersatzanspruches. Erst wenn der Vermieter Schadensersatz fordert, verliert er den Anspruch auch Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter.

Hier muss jeder Vermieter selbst entscheiden, welche Konsequenzen in seinem Interesse sind.

c) Beschädigung der Mietsache

Die ehemalige – ungeschriebene - Regelung der **pVV**, (**positive Forderungs-/ Vertragsverletzung**) ist nun in § 280 I BGB (Schadensersatz wegen Pflichtverletzung) niedergelegt. Nach § 280 I S. 1 BGB hat der Vermieter die Darlegungs- und Beweispflicht.

3. Verjährung

Neustruktur des Verjährungsrechtes.

Regelmäßige Verjährung: § 195 BGB - **3 Jahre**, Beginn der Frist mit Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt.

Ergänzung in § 199 BGB:

MV nach 31.12.01: Neues Recht

MV vor 1.1.2002 : Grundsätzlich altes Recht,

Neues Recht ab 1.1.03 (vorher zu beachten : Übergangsvorschrift Art. 229 EGBGB)

Unberührt von der Schuldrechtsreform blieb die kurze Verjährungsfrist (6 Monate) in § 548 BGB.

Beginn, wenn Vermieter die Mietsache zurück erhält bzw. für den Mieter, sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Wichtig: Klageerhebung, Mahnbescheid, selbständiges Beweisverfahren führen nur noch zur Hemmung der Verjährung - nicht mehr Neubeginn der Verjährungsfrist.

Ansprüche müssen daher konsequent verfolgt werden!

Verjährungsvereinbarungen (§ 202 BGB):

Verlängerung ist individualvertraglich möglich. Es ist aber sehr fraglich, ob in Formularverträgen dies so vereinbart werden kann - wohl eher nicht!