

Herr und Frau
Muster
Mühlfelderstr. 16

82211 Herrsching

Datum: 24.09.2001

Tel.: 08152 / 92266-0

BIG - News SONDERAUSGABE: Neues Mietrecht seit dem 01. September 2001

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen

Sehr geehrter Herr Muster,
sehr geehrte Frau Muster,

sicherlich haben Sie schon viel über die Neuregelung des Mietrechts, die zum 01.09.01 in Kraft getreten ist, gelesen. Die meisten Publikationen beschäftigten sich jedoch nur mit einzelnen Bereichen der Reform und sparen die wichtigste Information aus: FÜR WELCHE VERTRÄGE GELTEN DIE REGELUNGEN UND AB WANN?

Anbei übersenden wir Ihnen unser Merkblatt über die wichtigsten Neuregelungen, geordnet nach den wichtigsten Fallgruppen und mit einem Vermerk über das Inkrafttreten. Zu einigen besonders wichtigen bzw. komplizierten Punkten haben wir Ihnen im folgenden einige weitere Erläuterungen zusammengefasst.

Als Anlage erhalten Sie einen Hinweis auf eine neue Datenbank für Mietwohnungen. Mit diesem Angebot wollen wir allen Wohnungseigentümern und Mietern die Möglichkeit geben, Vergleichsmieten über vergleichbare Wohnungen abzufragen. Darüber hinaus werden allen Wohnungseigentümern weitere Hilfen zur Betreuung Ihrer Mietwohnungen angeboten. (Div. Formulare und Anleitungen)

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung GmbH

Ergänzende Erklärungen zum beiliegenden Merkblatt "Mietrechtsreform":

Betriebskosten:

Wohnungseigentümer, die selbst eine Abrechnung nach den Miteigentumsanteilen (MEA) erhalten, bekommen ein Problem: gesetzlicher Maßstab ist jetzt die Wohnfläche.

ABER: Es kann auch anders vereinbart werden.

Stellen Sie daher sicher, daß in Ihren Mietverträgen bei Eigentumswohnungen die Umlage nach den MEA zulässig ist. Für einzelne Positionen sollte der Vermieter auch berechtigt sein, die Kosten in ansonsten angemessener Weise (z.B. nach Anzahl der Einheiten/Wohnungen) abzurechnen.

Die Abrechnungs- und Ausschlußfrist von einem Jahr gilt für alle Abrechnungen, bei denen der Abrechnungszeitraum am 01.09.2001 oder später endet.

Mieterhöhung:

Als besonders perfide dürften viele Vermieter (besonders in München) die Neuregelung in § 558d Abs. 3 BGB empfinden, derzufolge die Vermutungswirkung, daß qualifizierte Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergeben, eingeführt wurde.

Außer einem (sehr teuren) Sachverständigengutachten verbleibt für die Vermieter nur noch die Möglichkeit, möglichst umfassend konkrete Vergleichswohnungen zu benennen. Auf Differenzen zum Mietspiegel muß zusätzlich immer (mit einer Begründung von Abweichungen) verwiesen werden.

[Vergleichswohnungen, und weitere taktische Empfehlungen zur Durchführung von Mietanpassungen können Sie unter www.vergleichswohnungen.de abfragen]

Kündigung:

Die (einseitige) Verkürzung der Kündigungsfristen stellt einen besonderen Nachteil zuungunsten der Vermieter dar.

Kleiner Trost: Bei Kündigungen wegen Störungen des Hausfriedens wurde die Voraussetzung des unbedingten Verschuldens des Mieters ein klein wenig aufgelockert. Es ist nicht mehr zwingende Voraussetzungen, sondern muß nur angemessen berücksichtigt werden. Allerdings ist hier von der Rechtsprechung weiterhin eine sehr hohe Wertung der Angemessenheit zu erwarten.

Zeitmietvertrag:

Der unqualifizierte Zeitmietvertrag ist nun (leider) passe. Nach dem alten Recht waren alle Zeitmietverträge, die die Voraussetzungen zur "Qualifizierung" nicht erfüllten, dennoch wirksam; allerdings mit der Einschränkung, daß der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Einhaltung bestimmter Fristen und formaler Voraussetzungen verlangen konnte. Wenn der Mieter dies nicht fehlerfrei erfüllte, ergab sich dennoch die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu beenden. Dies ist nun vorbei. Unqualifizierte Zeitmietverträge gelten nun automatisch als unbefristete Mietverträge, die die Mieter jederzeit mit einer Frist von drei Monaten kündigen können; die Vermieter können die Beendigung zur vereinbarten Zeit nicht mehr verlangen.

ABER: Um den Mieter dennoch für eine bestimmte Mindestdauer an den Vertrag zu binden, gibt es eine andere Möglichkeit:

Es ist möglich, vertraglich für eine bestimmte Zeit (z.B. 2 Jahre) einen gegenseitigen Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht zu vereinbaren.

Mit Hilfe derartiger Vereinbarungen kann wenigstens ein allzu häufiger Wechsel (im Quartalsrhythmus) verhindert werden.

Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Eigentumswohnungen (§ 577 a BGB):

Die Kündigungssperrfrist beträgt jetzt einheitlich 3 Jahre. In Gebieten, in denen Wohnungsknappheit herrscht, können die Landesregierungen diese Frist auf 10 Jahre verlängern.

Die Neuregelung gilt mit Inkrafttreten des Gesetzes (01.09.01) mit folgenden Besonderheiten:

- Befindet sich die Wohnung am 01.09.01 in einem Gebiet, für das bereits eine Kündigungssperrfrist von 5 oder 10 Jahren angeordnet wurde, ist diese Beschränkung noch bis zum 31.08.2004 anzuwenden.
- Auf jeden Fall ist ein am 01.09.01 bereits verstrichener Teil der Sperrfrist auf die Fristen nach § 577 a anzuwenden.
- Nicht anwendbar ist § 577 a auf eine Verwertungs-Kündigung des Erwerbers nach § 573 Abs. 2 Nr. 3, wenn die Veräußerung vor dem 01.09.01 stattgefunden hat, und vor dieser Zeit für dieses Gebiet keine Kündigungssperrfrist wegen Wohnungsknappheit angeordnet war.