

MIETENDECKEL - DER AKTUELLE STAND DES GESETZGEBUNGSVERFAHRENS

Der „Mietendeckel“ befindet sich im Berliner Abgeordnetenhaus auf der parlamentarischen Zielgeraden. Die Vorlage zur Beschlussfassung soll am 30. Januar 2020 im Plenum beschlossen werden - doch es bleibt spannend, denn was beschlossen wird, ist auch in der rot-rot-grünen Koalition noch umstritten. Die Koalition plant noch einen Änderungsantrag.



Die [Vorlage zur Beschlussfassung 18/2347 \(„Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“\)](#) hat weitere parlamentarische Hürden genommen. Nach der bereits am 11. Dezember 2019 durchgeführten Anhörung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen ([Wortprotokoll](#)) absolvierte der umstrittene Entwurf am 16. Januar 2020 die erste von zwei Lesungen im Plenum des Abgeordnetenhauses ([Plenarprotokoll 18/52](#)) und erhielt am 16. Januar 2020 die positive Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses. Die Beschlussfassung im Plenum wird voraussichtlich am 30. Januar erfolgen, vorausgesetzt, dass es nicht zu weiteren Verzögerungen kommt. Zuvor stehen am 22. Januar noch die Beschlussfassungen im Ausschuss für Stadtentwicklung und parallel im Hauptausschuss aus.

In der letzten Woche wurde berichtet, dass die Koalition im Rahmen dieser Sitzungen noch umfassende Änderungen am Gesetzentwurf vornehmen will, um „Rechtssicherheit“ herzustellen. Im Rahmen der Expertenanhörung waren neben handwerklichen Ungenauigkeiten vor allem die Gestaltung der Härtefallregelung für Vermieter, die Rückwirkung auf den 18. Juni 2019 und die Absenkung von Bestandsmieten kritisiert worden. Zusätzlich wollen die Grünen Genossenschaften ganz aus dem Anwendungsbereich ausnehmen, während die SPD jetzt verhindern möchte, dass

gutsituierte Mieter von Mietabsenkungen profitieren.

Am 22. Januar wird es also zum „High Noon“ kommen. Sollte die Koalition nicht in der Lage sein, sich auf einen gemeinsamen Änderungsantrag zu einigen, soll der Koalitionsausschuss angerufen werden. Aus der Linksfraktion konnte man in den letzten Tagen eine Vielzahl frustrierter Kommentare über den Koalitionspartner SPD hören. Über den Ausgang der Sache und natürlich über die Inhalte und Konsequenzen der beschlossenen Fassung werden wir im Februar-Newsletter berichten.

RA Björn Matthias Jotzo

JJ+P RECHTSTIPP: MIETFÄLLIGKEIT ZUM MONATSERSTEN: GEHT DAS?

In fast allen Mietverträgen ist „der dritte Werktag des Monats“ als Fälligkeitstermin für die Miete vereinbart. Hier stellt sich die Frage: Kann der Vermieter in Mietvertrags-AGB auch den Monatsersten vereinbaren, um keine Verzugszinsen zu verschenken, Kündigungen schneller umzusetzen und sich die Rechnerei mit den Werktagen zu ersparen?

Für nach dem 31.8.2001 abgeschlossene Mietverträge ohne vertragliche Regelungen sieht das Gesetz vor, dass die Miete spätestens bis zum dritten Werktag des Monats zu entrichten ist (§ 556b Abs. 1 BGB), was auch für Gewerberaum-Mietverträge entsprechend gilt (§ 579 Abs. 2 BGB).



Hier wie dort fragt sich, ob die Mietparteien den Fälligkeitstermin der Miete vorverlegen können. In Gewerberaum-Mietverträgen wird eine abweichende Festlegung des Fälligkeitstermins der Miete auf den Monatsersten auch bei Verwendung von Vermieter-AGB für zulässig erachtet. Für Wohnraum-Mietverträge ist umstritten, ob die frühere Fälligkeit vereinbart werden kann. Einigkeit besteht, dass dies individualvertraglich möglich ist. Bei Formulklauseln muss die Änderung der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle standhalten. Während das Landgericht Bonn eine frühere Fälligkeit jedenfalls für die erste Miete bejahte ([Beschluss vom 1.4.2009 – 6 T 25/09, GE 2009, 1191](#)), lehnen Teile der Fachliteratur die Vorverlagerung

ab, weil das Interesse des Mieters schutzwürdig sei, die laufende Miete aus seinem Gehalt des Vormonats zahlen zu können (so Schmidt-Futtermann/Lehmann-Richter, 14. Aufl. 2019, § 556b BGB, Rn. 16). Für diese Argumentation dürfte aber angesichts der heutigen Möglichkeit der Echtzeit-SEPA-Überweisungen nun kein Raum mehr sein.

Aus Sicht des Vermieters ist somit erwägenswert, die Fälligkeit der Miete künftig schon für den Monatsersten im Mietvertrag zu verankern.

RA Alexander Kroll

KAUM BEKANNTE GEFAHR: MIETER-KÜNDIGUNGSRECHT BEI MÄNGELN

Normalerweise will der Mieter bei Mängeln der Mietsache eine Mängelbeseitigung, Minderung oder Schadensersatz. Wenig bekannt ist, dass Mängel dem Mieter ein fristloses Kündigungsrecht in die Hand geben können – gerade bei Gewerbemietverträgen eine große Gefahr, die organisatorische Vorkehrungen bei Vermietern und Verwaltungen erfordert.

Ein Mieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, „wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird“ (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Wichtig ist hier, dass auch ein Mangel der Mietsache oder das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft dazu führen, dass der Gebrauch der Mietsache im Sinne der Norm nicht mehr gegeben ist. Dabei darf der Mangel nicht gänzlich unerheblich sein, da es ansonsten an der Schwere des Vertragsverstoßes fehlt. Aber „gängige“ Mängel wie Feuchtigkeit, unzureichender Brandschutz (Kabeldurchführungen) oder Heizungsausfall sind als Beanstandung ausreichend. Bevor der Mieter kündigen kann, muss er dem Vermieter – sofern mit einer Beseitigung zu rechnen ist – noch eine angemessene Frist setzen (§ 543 Abs. 3 BGB). Lässt der Vermieter diese Frist verstreichen, ohne Abhilfe zu schaffen, entsteht das Kündigungsrecht, sodass der Mieter nach Ablauf fristlos kündigen kann. Da der Vermieter die Kündigung verschuldet hat, muss er den Mieter nicht nur (vorzeitig) aus dem Mietvertrag entlassen, sondern auch dessen sämtliche Schäden tragen, die wegen des Umzugs und sogar wegen der teureren Anmietung anderer Räume entstehen.

Daher ist unbedingt dazu zu raten, dass Vermieter und Verwaltungen insbesondere bei Gewerbemietverhältnissen gewährleisten, dass gemeldete Mängel in einem regelmäßigen Arbeitsablauf schnell bearbeitet, geprüft und abgearbeitet werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass Schäden vermieden werden.

RA Björn Matthias Jotzo

RECHTSPRECHUNG AKTUELL

Laufzeit/Gewerbe:

Im Gewerberaummietvertrag ist eine formularvertraglich vereinbarte Laufzeit von 60 Monaten wirksam. Der Mieter kann auch dann weder kündigen noch eine Anpassung verlangen, wenn er die Nutzung nicht mehr durchführen kann [hier: unerwarteter Rückgang von Flüchtlingszahlen]. (BGH 12. Zivilsenat, Urteil vom 23.10.2019 - XII ZR 125/18)

Mietmangel/Modernisierung/Unerheblichkeit:

Ein Mietmangel nach Modernisierung [hier: Verschattung, geringere Balkonfläche durch Dämmung] berechtigt dann nicht zur Mietminderung, wenn der Mangel nur unerheblich ist. Ist der Gebrauchswert der Wohnung nur geringfügig beeinträchtigt, verstößt die Geltendmachung einer Minderung gegen Treu und Glauben. (LG Berlin, Beschluss vom 12. April 2019 – 66 S 14/19 –, juris)

Betriebskosten/Dachrinnenreinigung:

Überobligatorische Prüfungen von Gasleitungen durch den Vermieter entsprechen nicht dem Wirtschaftlichkeitsgebot und sind damit nicht umlagefähig. Die Kosten einer erstmaligen Dachrinnenreinigung [hier insbesondere aufgrund außerordentlichen Anlasses] sind nicht als turnusmäßig anfallende Betriebskosten umlegbar. Anders die Kosten einer danach regelmäßig vorgenommenen Reinigung. (AG Münster, Urteil vom 15.03.2019 - 48 C 361/18)

Erhaltungsarbeiten/Ankündigung:

Bei Instandsetzungsarbeiten muss der Vermieter den Mieter in angemessener Frist rechtzeitig über Art und Umfang der Maßnahme informieren. Die Rechtzeitigkeit orientiert sich dabei an der Dringlichkeit und dem Umfang der Maßnahme sowie an den persönlichen und zeitlichen Planungen des Mieters. Der Mieter ist über den genauen Beginn der Arbeiten und über die Auswirkungen der Arbeiten auf die Mietsache zu unterrichten. (LG Berlin, Beschluss vom 18. Februar 2019 – 65 S 5/19)