

Das neue Mietrecht 1983

Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen

Modernisierungsduldung, Mietkaution,
Kündigungsschutz, Mieterhöhung,
Zeit- und Staffelmiete

von

Wolfgang Köhler
Vorsitzender Richter i. R.

341 003
Juristische Gesamtbibliothek
der Technischen Hochschule
Darmstadt

Verlag C. H. Beck München

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Einleitung	1
A. Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen (§ 541 b BGB)	5
I. Zweck der neuen Norm	5
1. Bisherige Rechtslage (§ 541 a BGB a. F.)	5
2. Zweck der Änderung	6
3. Methode	6
II. Duldungspflicht des Mieters (§ 541 b Abs. 1 BGB)	7
1. Grundsatz	7
2. Verbesserungsmaßnahmen	7
a) Modernisierung	7
b) Energiesparende Maßnahmen	8
3. Härte für den Mieter	9
a) durch die vorzunehmenden Arbeiten	9
b) wegen deren Folgen	10
c) unter Berücksichtigung vorausgegangener Verwendungen des Mieters	11
d) wegen der zu erwartenden Mieterhöhung	11
e) bei Versetzung in allgemein üblichen Zustand	12
f) andere Härtefälle	13
g) Härte für Mieter und seine Familie	14
4. Berücksichtigung der Interessen des Vermieters	15
5. Berücksichtigung der Interessen anderer Mieter	15
6. Inhalt der Duldungspflicht	17
III. Mitteilungspflicht des Vermieters (541 b Abs. 2 BGB)	18
1. Zweck der Norm	18
2. Inhalt der Mitteilungspflicht	18
3. Frist für die Mitteilung	21
4. Rechtsfolgen unterlassener Mitteilung	21
IV. Kündigungsrecht des Mieters	22
V. Bagatellmaßnahmen	23
VI. Aufwendungen des Mieters (§ 541 b Abs. 3 BGB)	24
VII. Sonstige Ersatzansprüche des Mieters	25
VIII. Abweichende Vereinbarungen	27
IX. Übergangsvorschriften	28
1. Weitergeltung des bisherigen Mieterhöhungsrechts	28
a) § 3 MHG und § 10 WoBindG	28
b) Duldung als Zustimmung zur Mieterhöhung?	29
c) Sonderkündigungsrecht nach § 9 I 2 MHG gilt fort	29
2. Aufhebung von § 20 ModEnG und § 541 a Abs. 2 BGB	29
3. Übergangsvorschriften für schon begonnene Maßnahmen	30
B. Mietkaution (§ 550 b BGB)	31
I. Zweck der Norm	31

II. Vereinbarte Mietkaution	32
1. Vereinbarte Mietkaution als Voraussetzung	32
2. Gesetzliche Höchstkaution, Berechnung und Zahlungsweise	32
3. Anlegung der Kaution (§ 550b Abs. 2 BGB)	33
4. Verzinsung	33
III. Abweichende Vereinbarungen	34
IV. Übergangsvorschriften für laufende Mietverhältnisse	34
V. Außerkrafttreten anderer Gesetze	35
C. Geänderter Kündigungsschutz (§ 564b BGB)	36
I. Zweck der Neuregelung	36
1. Bisherige Gesamtregelung	36
2. Problematik	36
3. Die gesetzlichen Lösungen	37
II. Studenten- und Jugendwohnheime (§ 564b Abs. 7 Nr. 3 BGB)	38
1. Zweck der Norm	38
2. Begriff	38
3. Personenkreis	39
4. Problemfälle	39
5. Mieterhöhungen	39
6. Zeitmietverträge	40
7. Härteklausel, Kündigungsfrist und -form	40
D. Zeitmiete (§ 564c BGB)	42
I. Übersicht	42
1. Zweck der Norm	42
2. Gesetzestechnische Methode	43
3. Zeitmiete allgemein (Übernahme der bisherigen Regelung)	44
a) Geltung des vereinbarten Mietendes	44
b) Ausnahmen	44
II. Zeitmiete im engeren Sinn (§ 564c Abs. 2 BGB)	46
1. Übersicht und Problematik	46
2. Zeitmiete (Neuregelung) im einzelnen	47
a) Eigennutzungsabsicht	48
b) Nutzungsänderungspläne	49
c) Mitteilungspflicht bei Vertragsabschluß	52
d) Mitteilungspflicht drei Monate vor Vertragsende	53
e) Verzögerung der Vermieterpläne	54
f) Ausschluß jeglichen Mieter- und Räumungsschutzes	56
g) Verlängerung wegen Stillschweigens (§ 568 BGB)	56
h) Mieterhöhungen	57
i) Mietverträge von vor dem 29. November 1971	57
k) Kein Kündigungsrecht des Mieters	58
l) Abweichende Vereinbarungen unwirksam	58
m) Keine Übergangsvorschriften	59
E. Mieterhöhungen (MHG)	60
I. Übersicht über die bisherige Rechtslage	60
II. Übersicht über die Änderungen	60
III. Neuregelungen im einzelnen	61
1. Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	61
2. Einführung einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen	64
3. Mietspiegelspannen	65
4. Benennung von drei Vergleichserhöhungen	66
5. Nachholbarkeit von Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rechtsstreit	67

6. Mietspiegelermächtigung	69
7. Übergangsvorschriften	70
IV. Kapitalkostenerhöhungen (§ 5 MHG)	70
F. Staffelmiete	72
I. Zweck der Norm	72
1. Bisherige Regelung	72
2. Staffelmiete (Begriff)	72
3. Lösungsmethode	72
II. Übersicht über die Neuregelungen	73
1. Zulassung für allen nicht preisgebundenen Wohnraum	73
2. Staffelung	73
3. Kündigung des Mieters	74
III. Einzelregelungen	74
1. Zeitliche Beschränkung auf zehn Jahre	74
a) Ablauf der zehn Jahre	74
b) Wiederholbarkeit einer Zehnjahresvereinbarung	75
2. Mietstaffeln	75
3. Vereinbarung der Mietstaffeln	76
4. Höhe der Staffelung	77
a) Kappungsgrenze von 30%?	77
b) Wuchergrenze	77
5. Andere Mieterhöhungen ausgeschlossen	78
6. Kündigungsrecht des Mieters	78
7. Abweichende Vereinbarungen	79
8. Studenten- und Jugendwohnheime	80
9. Mietwucher (Änderung von § 5 WiStG)	80
G. Anhang: Gesetzestexte (Mietrechtänderungsgesetz 1983)	82
I. Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches	82
II. Änderungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG)	85
III. Änderungen weiterer Gesetze	87
IV. Übergangsvorschriften	90
Sachverzeichnis	91