

**Festvortrag von Frau Bundesministerin der Justiz  
Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin  
zum Deutschen Mietgerichtstag 2000  
am 17. März 2000 in Dortmund**

**„Mietrechtsreform: Vereinfachen und klarstellen – oder auch verändern?“**

Meine Damen und Herren,  
sehr geehrter Spiritus Rektor des Mietgerichtstages, lieber Herr Börstinghaus,  
sehr geehrter Vorstand,  
verehrte Mitglieder,  
liebe Gäste dieses Mietgerichtstags!

I.

Vielen Dank für die Einladung, heute vor dem Deutschen Mietgerichtstag zu Ihnen zu sprechen.

Ich freue mich, hier zu sein, und gleichzeitig über die Gelegenheit, gerade Ihnen unseren Gesetzentwurf zum Mietrecht vorstellen zu können. Er ist brandneu, sozusagen noch druckfrisch.

Ich werde Sie auch nicht mehr lange auf die Folter spannen. Aber nach Ihren Worten, sehr geehrter Herr Börstinghaus, will ich den Ausführungen zu unserer Mietrechtsreform noch ein paar Sätze vorweg stellen.

Sie haben Recht: Es macht wieder Spaß, und es ist wieder spannend, sich heute mit Rechtspolitik zu befassen. Denn es tut sich etwas in diesem Bereich. So haben wir zum Beispiel den Referentenentwurf zur Justizreform vor drei Monaten ins Internet eingestellt – ich hoffe, dass einige von Ihnen ihn auch schon haben lesen können; Sie können ihn jederzeit abrufen. Wir werden in den nächsten Tagen auch den Referentenentwurf zur Mietrechtsreform offiziell versenden und ins Internet stellen. Weitere Schwerpunkte der Reformarbeit die-

ses Jahres werden sein: die Erweiterung des Sanktionensystems, die gerechte Festschreibung des Urheber- und des Urhebervertragsrechts sowie – teilweise auch durch Umsetzungsnotwendigkeiten von Europäischen Richtlinien hervorgerufen – die Modernisierung weiterer Teile des Schuldrechts. Sie alle sind herzlich eingeladen, sich an der Diskussion – ob nun zum Mietrecht oder zu irgend einem anderen der Probleme – zu beteiligen.

Zur Justizreform: Ich kann nur unterstreichen, was Sie, verehrter Herr Börstinghaus, gesagt haben: Es ist im Bereich der Justiz und im Bereich der juristischen Berufe erforderlich, dass wir behutsam, aber deutlich die Zeichen auf Modernisierung stellen. Ich weiß, das hören manche nicht so gerne, vor allem diejenigen nicht, die sich heute gut eingerichtet haben. Warum sollte man da auch freiwillig etwas ändern oder sogar aufgeben wollen? Ich selbst habe auch lange als Anwältin gearbeitet und weiß, dass man mit dem täglichen Geschäft und der täglichen Arbeit wirklich genug zu tun hat. Da ist es nicht einfach, sich zusätzlich mit Reformüberlegungen auseinander zu setzen.

Aber wenn wir gegenüberstellen: die Arbeitsorganisation und auch die Verfahrensweisen, die Ausrüstung mit elektronischer Datenverarbeitung, die wir heute in der Justiz haben, auf der einen Seite und die Festlegung in unserer Verfassung, dass die Justiz bei voller Unabhängigkeit optimierten Rechtsschutz für alle Bürgerinnen und Bürger bieten muss, nicht nur für Fälle mit hohen Streitwerten, auf der anderen Seite, dann stellen wir fest, dass der Nachholbedarf an Modernisierung und Veränderung erheblich ist – etwa verglichen mit dem Stand an Modernisierung, den Kommunen oder Innenverwaltungen heute bereits erreicht haben.

Das ist das eine. Das Zweite ist, dass auf die Justiz eine Vielzahl neuer Aufgaben zukommt. Über die Komplexität unserer Gesellschaft muss ich Ihnen keinen langen Vortrag halten, und über Europa auch nicht. Wir wissen aber alle, dass es mehr Richterstellen nicht geben wird. Wir werden deshalb sehr genau prüfen müssen, wie wir mit den vorhandenen Möglichkeiten die wachsenden Aufgaben der Justiz erfüllen können.

Als dritter Punkt kommt hinzu: Auch in der Justiz sind die Belastungen extrem ungleich. Nur ein Beispiel: Ein Amtsrichter hat bei ca. 750 Fällen im Jahr etwa zwei Stunden Zeit für jeden; beim Oberlandesgericht entfallen auf jeden Richter ca. 70 Fälle im Jahr, rund 34 Urteile. Ist das vernünftig?

Ich meine, das sind nur drei der guten Gründe dafür, jetzt liebgewordene, auch eingefahrene Übungen zu überprüfen.

Die Justizreform wird in mehreren Stufen vor sich gehen. Wir haben deshalb noch viel Zeit, um Einzelheiten zu diskutieren. Wir haben darum gebeten, uns zum Referentenentwurf für die Rechtsmittelreform in Zivilsachen bis Ostern die Stellungnahmen zuzusenden. Wir werden diese Stellungnahmen dann auswerten. Wir werden mehrere Praxisprobeläufe machen – einen davon hier in Nordrhein-Westfalen –, bevor das Gesetzgebungsverfahren abgeschlossen ist.

Ich will hier kurz ein paar Stichworte geben, in welche Richtung es inhaltlich gehen soll – einfach weil ich die Erfahrung gemacht habe, dass gerade die Praktikerinnen und Praktiker vielfach noch keine Zeit hatten, unsere Papiere zu lesen.

Erstens: Ausbau und Ausweitung der Streitschlichtung. Ein erster Schritt ist mit dem Gesetz über die außergerichtliche obligatorische Streitschlichtung, das am 1. Januar dieses Jahres in Kraft getreten ist, getan worden. Jetzt, im Bereich der Zivilprozessverfahren, wollen wir die Streitschlichtung weiter ausbauen und fördern.

Zweitens: Die Zivilprozessreform. Sie soll die Stärkung der ersten Instanz bringen, die halten wir für dringend erforderlich. Albern ist hingegen die Behauptung, die dennoch einige Unverdrossene als Falschmeldung in die Welt setzen, wir schafften die Amtsgerichte ab. Das tun wir nicht, das sage ich noch einmal ganz ausdrücklich.

Richtig ist, dass wir statt der reinen Streitwertberufung die Annahmoberufung beim Oberlandesgericht einführen. Das heißt zum einen, dass auch bei höheren Streitwerten die vorhandenen Tatsachen gleich in der ersten Instanz auf den Tisch gelegt werden müssen. Das heißt zum zweiten, dass die Berufung dann angenommen wird, wenn das Urteil erster Instanz Tatsachen falsch oder gar nicht gewürdigt oder Recht nicht bzw. nicht richtig angewandt hat. Neue Tatsachen können natürlich auch in der zweiten Instanz vorgebracht werden.

Wir weiten den Rechtsschutz aus: Heute sind Rechtsmittel bekanntlich vom Streitwert abhängig. Beim Amtsgericht heißt das, dass weit über 40 % der amtsgerichtlichen Urteile heute überhaupt nicht mehr überprüfbar sind. Wir setzen den Berufungsstreitwert herab und führen für darunter liegende Streitwerte die Zulassungsberufung ein. Auch beim Bundesgerichtshof lösen wir die Revision vom Streitwert. Der Präsident des Bundesgerichtshofs Karlmann Geiß hat auf seiner letzten Pressekonferenz vor wenigen Tagen deutlich gemacht, dass annähernd 97 % der Revisionen in Zivilsachen Streitwertrevisionen sind. Grundsatzfragen, die über den Einzelfall hinausgehen, oder Rechtsfragen, die noch nicht entschieden sind oder

die zum Beispiel von Oberlandesgerichten unterschiedlich beurteilt wurden und deswegen eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs erforderlich machen, enthalten nur ganz wenige dieser Fälle, nicht mehr als etwa 10 bis 12 %. Alles andere sind reine Streitwertrevisionen. Das ist sicher nicht vernünftig. Deshalb ändern wir das.

Nächster Punkt: Wir stärken den Einzelrichter, behalten jedoch zugleich die Kollegialgerichte bei, das ist sicher schon bekannt. Über den Einsatz des Einzelrichters wird seit Jahrzehnten so ideologisiert gestritten und gekämpft, dass ich jetzt die Diskussion freudig Ihnen, den Praktikern, überlasse. Ich bin gespannt, was Sie dazu sagen werden.

Natürlich konnte ich Ihnen hier nur einen kleinen Teil unserer Überlegungen vortragen, für Ausführlicheres wird an anderer Stelle Gelegenheit sein. Lassen Sie mich nur noch erwähnen, dass selbstverständlich Folgeänderungen bei der Besoldung wie auch im Gebührenrecht erforderlich sind. Insgesamt müssen wir uns, was die Kosten anbetrifft, in dem Rahmen dessen bewegen, was die Länder heute zur Verfügung haben, also Umschichtungen vornehmen: von der Berufungsinstanz zur ersten Instanz, die wir stärken wollen. Auch die Juristenausbildung wird bei der Justizreform mitbedacht werden müssen.

Günstig ist jedoch, dass sich in den nächsten Jahren der nötigen und sinnvollen Umstrukturierung auch in der Justiz ein Generationenwechsel vollziehen wird. Den wollen wir nutzen. Wir brauchen jetzt eine grundlegende Modernisierung der Justiz – um die grundgesetzliche Verpflichtung zur Durchsetzung des Anspruches der Bürgerinnen und Bürger auf optimalen Rechtsschutz zu verwirklichen. Ich würde mich freuen, wenn Sie, die Praktiker und Praktikerrinnen, hierbei mitwirken würden.

## II.

Gestatten Sie mir, dass ich jetzt zu dem zweiten Punkt komme, auf den Sie – wie ja Herr Börstinghaus sagte – heute alle warten: Wie geht es also weiter mit dem Mietrecht?

Sie haben Recht, Herr Börstinghaus, ich habe die Präsentation unseres Reformentwurfes zum Mietrecht auf Ihren Gerichtstag abgestimmt. Ich halte den Mietgerichtstag für eine sehr gute Einrichtung, weil er die Möglichkeit gibt, zu diskutieren, Meinungen auszutauschen, Standpunkte zu formulieren, auf Probleme hinzuweisen – und das weit intensiver als die großen Juristentreffen, wie wichtig die auch sind.

Sie haben mir als Überschrift vorgeschlagen „Mietrechtsreform: vereinfachen – klarstellen oder doch verändern“. Ich habe das ein wenig verändert: „Mietrechtsreform – vereinfachen und klarstellen – oder auch verändern?“ So heißt das jetzt. Ihre Einführungsworte, Herr Börstinghaus, treffen sich mit unseren Überlegungen: Wir müssen vereinfachen und klarstellen. Und wir wollen einiges verändern. Alle drei Punkte sind wichtig.

Wie Sie sich vorstellen können, entsteht ein solcher Referentenentwurf nicht am grünen Tisch. Ebenso wenig wie der zur Justizreform. Der Erstellung und der Formulierung eines solchen Werkes gehen immer umfassende Diskussionsprozesse voraus. Waren es bei der Justizreform Diskussionen mit den Verbänden und eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe mit den Justizministerinnen und Justizministern der Länder und mit ihren Fachbeamten, die ja dann zu einem einstimmigen Votum im letzten Jahr geführt hat, so kann unsere Mietrechtsreform auch auf eine langjährige Diskussion und auf viele Vorarbeiten aus Wissenschaft, Praxis und Rechtsprechung zurückgreifen.

Auch Zuschriften habe wir viele bekommen. Eine besonders nette in den letzten Tagen, ich konnte ihr Petitum jedoch, Sie werden das verstehen, nicht aufnehmen. Der schreibende Hauseigentümer hatte gefordert, die Schneeräumspflicht für Erdgeschossmieter ins Gesetz aufzunehmen.

Nun hat sich in den letzten Jahren ja der Eindruck aufgedrängt, die Pläne für eine Mietrechtsreform seien eine „never-ending story“, die Politik schaffe es nur, darüber zu reden, nicht aber, den Reformstau zu beheben. Ein ähnliches Bild zeigen die Versuche zur Justizreform. Der Richter am Bundesverfassungsgericht Professor Hassemer hat diese Lage in einem sarkastischen Satz zusammengefasst und bemerkt, wir seien in die lange Diskussion um die Modernisierung der Justiz so verliebt, dass wir uns diese Diskussion ja nicht durch einen Erfolg beenden lassen wollten. Wie gesagt: Ähnlich war bisher die Lage im Mietrecht:

Schon 1974 – also vor 26 Jahren – hat der damalige Bundestag die damalige Bundesregierung aufgefordert, „einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das derzeit geltende, in zahlreichen Vorschriften zersplitterte Recht über die soziale Sicherung des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich und für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfasst.“ In den Jahren danach ist es dann auch zu einzelnen Gesetzesänderungen gekommen. Zu mehr allerdings nicht, weil die politischen Mehrheiten sich verändert hatten.

1994 hat eine Expertenkommission einen Bericht mit dem Titel „Wohnungspolitik auf dem Prüfstand“ vorgelegt, der auch detaillierte Vorschläge für die Reform des Mietrechts enthielt.

1996 hat meine Vorgängerin, Frau Leutheusser-Schnarrenberger dann eine Arbeitsgruppe aus Bund und Ländern eingesetzt, die bis Ende 1996 umfangreiche Vorschläge erarbeitete. Allerdings sind die dann wieder liegen geblieben. Im Jahre 1999 haben einige Länder, nämlich Nordrhein-Westfalen – deswegen ist es ganz besonders passend, dass wir heute hier in Dortmund über diese Fragen reden – unterstützt von Niedersachsen, einen neuen Vorstoß vorgenommen und dort Anregungen aus der damaligen Bund-Länder-Arbeitsgruppe aufgegriffen. Der Vorstoß von Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen liegt zur Zeit im Bundesrat und wird dort beraten. Und selbstverständlich hat er ebenso wie andere Anregungen aus dem Bereich der Anwälte, der Richterinnen und Richter oder der Verbände mit als Vorlage gedient für Überlegungen, die dann in unseren Referentenentwurf eingeflossen sind.

Was ist nun der Ausgangspunkt für unsere Reform? Sehr einfach: die große sozial-, wohnungs- und wirtschaftspolitische Bedeutung des privaten Mietrechts. Millionen Mieter brauchen gute und bezahlbare Wohnungen. Das Dach über dem Kopf gehört zu den elementaren Lebensbedürfnissen. Die eigene Wohnung schafft überhaupt erst die Möglichkeit, das eigene Leben nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf der anderen Seite sichert die Wohnungsvermietung Millionen von Vermietern den Lebensstandard. Das sind, wie wir wissen, keineswegs immer Leute, die im Luxus leben, sondern Menschen, die mit dieser Art von Vermögensbildung soziale Absicherung gewährleisten wollen.

Als Drittes ist hier noch die wichtigste Bedeutung der Wohnungsbranche zu nennen: Bau und Vermietung von Mietwohnungen sind bedeutende Faktoren, an denen zahlreiche Arbeitsplätze, Einkommen und auch Investitionen hängen. 1998 sind alleine in den alten Bundesländern 372.000 Wohnungen fertiggestellt worden.

Vor diesem Hintergrund zeigen sich die Aufgaben des Mietrechts: Es muss die Beziehungen von Mietern und Vermietern in Weiterentwicklung des geltenden Rechts sachgerecht und sozial vernünftig gestalten. Es muss zugleich den wirtschaftlichen Anforderungen entsprechen. Und es muss die gesellschaftlichen Veränderungen zur Kenntnis nehmen, sie einbeziehen und immer wieder einen neuen und ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern ermöglichen.

Genau hier liegen die Defizite der geltenden Mietgesetze. Sie tragen den veränderten Lebensverhältnissen und der heutigen differenzierten Wohnungsmarktsituation nicht mehr ausreichend Rechnung. Sie sind zunehmend veraltet, unverständlich und unübersichtlich. Wenn es die Rechtsprechung und ihre Fähigkeit zur Fortentwicklung und Anpassung von Geset-

zesbestimmungen nicht gäbe, wäre alles noch viel schlimmer. Gut ist auch, dass wir bei der Erstellung des Gesetzentwurfes auf Lösungen der Rechtsprechung zurückgreifen konnten.

Insgesamt berücksichtigt der Gesetzentwurf die Interessen von Mietern, Vermietern und Wohnungswirtschaft in ausgewogener Weise; er gibt beiden Seiten größeren Raum für eigenverantwortliche Vertragsgestaltung, greift die Notwendigkeit zu stärkerem ökologischen Verhalten auf, und gestaltet das Mietrecht auch sprachlich verständlicher.

### III.

Nun zu den einzelnen Punkten. Ich will mit der **Vereinfachung** anfangen. Das Mietrecht betrifft so viele Probleme des täglichen Lebens, dass es bekanntlich zu den am meisten nachgefragten Rechtsgebieten gehört. Seine Handhabbarkeit ist deshalb entscheidend wichtig. Unser Ziel ist es, zu erreichen, dass Mieterinnen und Mieter, dass Vermieterinnen und Vermieter ihre Rechte und Pflichten – jedenfalls die wesentlichen – auch ohne fachliche Hilfe unmittelbar aus dem Gesetz entnehmen können. Das soll dabei helfen, wenigstens einige der 300.000 von Ihnen erwähnten Mietprozesse, sehr geehrter Herr Börstinghaus, einsparen zu können.

Freilich wissen wir, dass die Rechtsprechung auch weiterhin ihre unersetzbare Rolle bei der Rechtsanwendung in der Praxis spielen wird. Ob die Königsnatter Eva in der Mietwohnung bleiben darf oder nicht, lässt sich eben nicht im Gesetz regeln. Diese Frage hat übrigens das Amtsgericht Bückeberg zustimmend entschieden. Auch die Frage, ob der Mieter im niedersächsischen Bersenbrück Recht hatte, als er seine Miete um 20 % kürzte, weil er sich beim Sonnenbaden auf seiner Terrasse von den zwei Metern weiter entfernt grasenden Kühen gestört fühlte, kann der Gesetzgeber auch künftig nicht einheitlich entscheiden. Übrigens: das Amtsgericht Bersenbrück hat dem Mieter Recht gegeben.

Wenn wir sagen, wir wollen, dass die Bürgerinnen und Bürger in den wichtigsten, nämlich in den alltäglichen Fragen des Mietrechts aus dem Gesetz herauslesen können, was geht und was nicht – dann ist das schon viel! In schwierigeren Fällen müssen sie sowieso bei den Anwältinnen und Anwälten Rat suchen. Die Frage jedoch, was ein Vermieter beachten muss, der für eines seiner minderjährigen Kinder eine Wohnung kauft und diese so lange vermieten möchte, bis Tochter oder Sohn einziehen, die sollte er künftig nach Lektüre des Mietgesetzbuches selbst entscheiden können. Und auch die Frage: Welche Rechte hat ein Mieter, wenn ihm der Vermieter die Erhöhung des Mietzinses um 5,95 DM pro Quadratmeter ankün-

dig? sollte aus den gesetzlichen Regelungen heraus lösbar sein. Gleiches gilt für eine dritte ebenfalls häufige Frage des Alltagslebens: Was muss ein Vermieter tun, der sich entschieden hat, sein Mietwohnhaus oder seine Wohnanlage von Grund auf zu modernisieren? Und nicht zuletzt dafür, wie ein Mietvertrag aussehen muss, was hineingehört, was überflüssig ist.

Es ist doch kein Zufall, dass gerade im Mietrecht die Formularverträge heute so weit verbreitet sind. Zwar gibt es immer wieder bemerkenswerte Klauseln in Mietverträgen vom Verbot des Wäschewaschens in der Badewanne bis zu dem Gebot, auf dem Balkon keine Geranien zu pflanzen. Die kennen wir. Aber abgesehen davon: Welcher Mieter oder welche Vermieterin traut sich denn heute zu, die wesentlichen Rechte und Pflichten in einem Mietvertrag selbst zu formulieren? Hier wird das neue Mietrecht in verständlicher Sprache helfen.

Auch die fehlende Systematik und Übersichtlichkeit des geltenden Mietrechts ist ärgerlich. Ich brauche hier nicht weiter auszuführen, dass dem Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches schon von Anfang an – und das ist jetzt 100 Jahre her – ein klarer Aufbau fehlte. Es gab keinen eigenen Teil über die Miete von Wohnraum – nur die Schlussvorschrift, den bekannten § 580 BGB, dem zu entnehmen ist, dass die Bestimmungen über die Miete von Grundstücken auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen gelten. Die Gesetzgebung in den Jahren und Jahrzehnten ab 1960 hat zu dem undurchsichtigen Nebeneinander von Mietrechtsvorschriften und von Spezialregelungen geführt, das wir alle kennen. Spätestens diese Änderungen haben dann auch die früher ansatzweise noch bestehende Systematik vollends verschüttet.

Das neue Mietrecht fasst jetzt das gesamte private Wohnraummietrecht, einschließlich der Vorschriften des Miethöhegesetzes und der sogenannten Sozialklauselgesetze im Bürgerlichen Recht zusammen. Und gliedert alles nach dem typischen Ablauf des Mietverhältnisses.

#### IV.

Jetzt zu den inhaltlichen Änderungen.

Zunächst zur Regelung der Miethöhe:

Erstens: Unser Gesetzentwurf bleibt beim Vergleichsmietensystem, das hat sich bewährt. Es bringt einen vernünftigen Ausgleich zwischen den Rentabilitätsinteressen der Vermieter und den Schutzinteressen der Mieter und natürlich ihrem Interesse, möglichst wenig Mieterhö-

hungen zahlen zu müssen. Bisweilen ist es schwierig und äußerst prozessträchtig, die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen. Mietspiegel sind verlässliche Instrumente, um hier zu helfen, auch an ihnen halten wir fest. Insbesondere behalten wir den einfachen Mietspiegel als kostengünstiges und flexibles Instrument bei. Ich betone das, weil Sie in den vergangenen Wochen ja sicher auch gehört haben, was da schlecht informierte Lobbyisten behauptet haben. Es ist falsch.

Neben den einfachen Mietspiegel setzen wir zur weiteren Vereinfachung und zur Objektivierung des Mieterhöhungsverfahrens den **qualifizierten Mietspiegel** mit deutlich höheren Anforderungen. Er muss nach wissenschaftlichen Grundsätzen errichtet sein. Die Gemeinde muss ihn anerkennen. Dafür hat er dann auch erhöhte Bedeutung. Weil er in besonderer Weise die Gewähr von Neutralität und Vollständigkeit bietet, wird im Mieterhöhungsprozess die Richtigkeit seiner Angaben widerlegbar vermutet. Im vorgerichtlichen Mieterhöhungsverfahren soll der qualifizierte Mietspiegel zwingendes Begründungsmittel sein. Auch das soll Streit vermeiden.

Neben dem einfachen und dem qualifizierten Mietspiegel anerkennen wir auch Mietdatenbanken, wie zum Beispiel die in Hannover. Diese Einrichtungen sind interessant, wohl auch ausbaufähig.

Allerdings wollen wir den Gemeinden die obligatorische Einrichtung eines Mietspiegels nicht vorschreiben – wir hoffen, dass sich diese nützliche Einrichtung auch ohne diese gesetzliche Verpflichtung durchsetzt.

Zweitens: Wir senken die **Kappungsgrenze** von 30 auf 20 %. Das hat ein Teil der Interessenverbände bereits giftig gegeißelt, die Mieterverbände haben es jedoch freudig begrüßt. Unsere Gründe, die ich Ihnen gerne vortrage, halte ich für überzeugend:

Die Kappungsgrenze soll ja das zu starke Ansteigen der Mieten im Vergleichsmietenverfahren verhindern. Sie ist also nicht mehr und nicht weniger als der Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und vom Bundesverfassungsgericht aus diesem Grund akzeptiert. Daran halten wir fest. Wir wissen auf der anderen Seite, dass gute mietrechtliche Regelungen nicht einseitig allein auf konkrete Wohnungsmarktsituationen abgestellt sein sollen, sondern dass sie sich sowohl bei einer angespannten Wohnungsmarktlage als auch bei einem Mietermarkt bewähren müssen. Diesen Grundsatz kennen und akzeptieren wir. Die praktische Bedeutung der Kappungsgrenze kann aber auch nicht losgelöst vom Wohnungsmarkt betrachtet werden. In den letzten Jahren ist in weiten Bereichen der Bundesrepublik ein aus-

geglicherer Wohnungsmarkt entstanden. Das trifft aber nicht für alle Bereiche zu, weder für alle Regionen in der Bundesrepublik – denken Sie an Ballungsräume und Großstädte –, noch für alle Segmente des Wohnungsmarktes. Es gibt einen großen Teil des Wohnungsmarktes, in dem einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind. Hier spielt die Kappungsgrenze eine große Rolle. Hier gibt es – darauf weist im übrigen auch der Vermieterverband Haus und Grund hin – nach wie vor erhebliche Mietpreissteigerungen und einen erheblichen Nachfragedruck.

Oberbürgermeister und Oberbürgermeisterinnen aus Ballungsräumen und Großstädten haben mir geschrieben und gefordert, die Absenkung nicht nur von 30 auf 20 %, sondern mindestens auf 15 % vorzusehen. Auch eine gespaltene Kappungsgrenze wird gefordert. Wir haben uns gegen beides entschieden, weil wir 20 % für angemessen und die gespaltene Kappungsgrenze von 20 % bzw. 30 %, die es ja bis zum Jahr 1998 zeitweilig gegeben hat, für zu kompliziert halten.

Zwei weitere Bereiche im Zusammenhang mit der Miethöhe: **Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten** wird nicht mehr zulässig sein. Ihnen als Expertinnen und Experten ist klar, dass wir mit dieser Entscheidung einer Empfehlung der Expertenkommission „Wohnungspolitik“ aus dem Jahre 1994 folgen. Deren Überlegungen, diese Regelungen seien viel zu kompliziert und gehörten wegen ihrer Orientierung an Kostengesichtspunkten ohnehin nicht in das System einer am Markt orientierten Miete, halten wir für richtig.

**§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz** behalten wir bei, jedoch mit Änderungen. Auch hier ist viel diskutiert worden. Wir behalten die Vorschrift bei, weil wir auf ihre Appellfunktion und auf das damit verbundene wichtige Stück an Mieterschutz nicht verzichten wollen. Es geht ja immerhin um Mieterhöhungen, die 20 % über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Allerdings werden wir die 1993 eingeführte Verschärfung der Vorschrift für Altbauten wieder aufheben und damit rückgängig machen, dass laufende Aufwendungen nur noch für bestimmte Neubauten bei der Ermittlung der erhöhten Miete berücksichtigt werden können. Wir folgen damit dem Vorschlag aus der Praxis, den Altbaubestand gleich zu behandeln und zusätzlich ein Signal zu setzen für Modernisierungen gerade im Altbaubestand.

Nächster Punkt: **Transparenz und Abrechnungsgerechtigkeit im Bereich der Betriebskosten**. Die Nebenkosten, „zweite Miete“ – wie man inzwischen ja schon sagt –, sind in manchen Orten geradezu explosionsartig angestiegen; das wird von allen Seiten mit Sorge betrachtet. Auch der Mietgerichtstag hat sich mit der Möglichkeit einer Begrenzung beschäftigt. Das neue Mietrecht wird mehr Transparenz und Abrechnungsgerechtigkeit schaffen. Wir

verstärken das Prinzip der Nettomiete, lassen den Mietparteien aber die Möglichkeit, vertraglich Abweichendes zu vereinbaren. Wenn nichts anderes vereinbart wird, ist der Vermieter ausdrücklich verpflichtet, nach Verbrauch und Verursachung erfasste Betriebskosten verbrauchsabhängig abzurechnen. Das erhöht die Abrechnungsgerechtigkeit, bringt für den Mieter den Anreiz zu energiebewusstem Verhalten und zur Energieeinsparung und minimiert die Streitigkeiten, zumal das neue Mietrecht den Vermieter dazu verpflichtet wird, Betriebskosten grundsätzlich innerhalb eines Jahres abzurechnen.

Jetzt zur **Modernisierungsumlage** und zur **Modernisierungsmitteilung**. Modernisierung von Wohnraum ist zur Qualitätssicherung und Qualitätssteigerung nötig, aber auch teuer. Gerade in den neuen Ländern gibt es erheblichen Modernisierungsbedarf. Deswegen behalten wir die Möglichkeit zur Umlegung von Modernisierungskosten auf die Miete bei. Übrigens ist das keineswegs zwingend oder selbstverständlich, ist doch die Modernisierungsumlage – wie die Umlage von Kapitalerhöhungskosten – an sich auch ein Fremdkörper im Vergleichsmietensystem.

Aber wir haben uns aufgrund der aufgezeigten Situation dafür entschieden, die Modernisierungsumlage beizubehalten. Wir verändern jedoch zweierlei. Erstens: Wir beziehen sämtliche Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Energie aller Art ein. Das ist eine deutliche Ausweitung, eine wichtige Neuerung, weil damit zum Beispiel auch Maßnahmen zur Stromeinsparung bei Ventilatoren, Aufzugsmotoren oder Energiesparlampen etwa in Gemeinschaftsräumen oder Treppenhäusern umlagefähig sind. Zum zweiten senken wir die Umlagefähigkeit der Kosten von 11 auf 9 %. Das heißt: Es wird auf der einen Seite eine Erweiterung der umlegbaren Kosten geben, auf der anderen Seite jedoch eine zeitliche Streckung von einigen Jahren durch die Absenkung der Höchstgrenze. Zum dritten senken wir die Anforderungen an die Modernisierungsmitteilung. Ihr Zweck muss wieder deutlicher in den Vordergrund rücken. Dazu ist es nicht erforderlich, an den zum Teil übertriebenen formalen Anforderungen festzuhalten, die einige Gerichte an die Modernisierungsmitteilung stellen. Heute muss beispielsweise bei der Sanierung großer Wohnungskomplexe in den neuen Ländern – nehmen wir Berlin-Marzahn oder Rostock-Lichtenhagen oder auch andere große Wohnanlagen mit 300, 400 Wohnungen – für jede der Wohnungen der exakte Beginn der Arbeiten schon Monate vorher angekündigt werden. Das ist zu viel und häufig genug nicht zu leisten. Deshalb bestimmt das neue Mietrecht, dass künftig nur die Art der Maßnahme in der Mitteilung genau zu umreißen ist. Umfang, Beginn und Dauer der Maßnahme hingegen müssen nur soweit mitgeteilt werden, wie sie absehbar sind. Das heißt, das Wort „voraussichtlich“ wird sich künftig auf Umfang, Beginn und Dauer der Modernisierung beziehen. Die Mitteilung über die Modernisierung ist kein Selbstzweck, sondern sie soll den Mieter

darauf hinweisen, was auf ihn zukommt – auch an Belastungen –, damit er genügend Zeit hat, zu prüfen und abzuwägen, gegebenenfalls auch Rat einzuholen, ob er von den Rechten, die ihm in dieser Situation zustehen, Gebrauch machen möchte.

## VI.

Meine Damen und Herren, ich habe darauf hingewiesen, dass das Mietrecht auch die Veränderungen berücksichtigen muss, die sich in der Gesellschaft durchgesetzt haben. Die gestiegene Flexibilität und Mobilität, der sich heute jede und jeder von uns stellen muss – ob wir nun wollen oder nicht –, gehört dazu. Wir alle kennen beispielhafte Fälle dafür: Die kurzfristig zu besetzende Assistentenstelle befindet sich halt häufig nicht da, wo derjenige, der sie bekommen kann, lebt und seine Wohnung gemietet hat – nehmen wir an: in Berlin –, sondern vielleicht in Stuttgart oder in Detroit. Oder: Die neue Lebenspartnerin will ihren attraktiven Job in Hannover nicht aufgeben. oder: Der 83-jährige Großonkel muss überraschend ins Pflegeheim, möglichst in der Nähe seines Großneffen, der in Bonn und eben nicht in Dortmund wohnt.

Das Mietrecht darf solche Entwicklungen nicht über Gebühr behindern. Deshalb sieht das neue Mietrecht für solche Fälle für den Mieter – unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses – eine **einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten** vor. Diese einheitliche Frist von drei Monaten gibt dem Vermieter ausreichend Zeit, einen neuen Mieter zu finden. Ich glaube auch nicht, dass es für ihn einen Unterschied macht, ob ein Mieter kündigt, der erst relativ kurz in der Wohnung wohnt oder einer, der über zehn Jahre dort gewohnt hat.

Wir lassen übrigens – und meinen das sehr ernst – offen, ob die Fristen auch verkürzt werden sollen, wenn der Vermieter kündigen will. Das hängt natürlich davon ab, ob es auf Vermieterseite vergleichbare Fälle gibt oder geben kann. Bisher sind keine aufgezeigt worden – wenn es vergleichbare Fälle gibt, werden wir das gerne berücksichtigen.

Nächster Punkt: das **Eintritts- und Fortsetzungsrecht**. Auch hier muss das neue Mietrecht die Veränderungen in der Gesellschaft berücksichtigen: Neben den klassischen Lebensformen von Ehe und Familie gibt es zunehmend andere, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder, in denen die Partnerinnen oder Partner in vergleichbarer Weise miteinander verbunden sind und für einander einstehen. Deshalb hat die Rechtsprechung das Eintritts- und Fortsetzungsrecht auf nichteheliche – heterosexuelle – Lebensgemeinschaften ausgedehnt. Das neue Mietrecht erweitert das Eintritts- und Fortsetzungsrecht in

bestehende Mietverhältnisse ausdrücklich auf alle Personen, die mit dem Mieter in einem „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ leben, also einer Haushaltsgemeinschaft, die über eine bloße Wirtschaftsgemeinschaft und über eine bloße Wohngemeinschaft hinausgeht und in der der jeweilige Mieter dauerhaft mit der anderen Person besonders eng verbunden ist. Das Mietrecht übernimmt damit die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für das Eintrittsrecht nichtehelicher Lebensgemeinschaften. Diese Kriterien sind justiziabel, und sie gewährleisten auch die gebotene Rechtssicherheit.

Gemeint sind auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulassen, und eine innere Bindung, die ein gegenseitiges Füreinandereinstehen begründen. Diese Anforderungen erfüllen nichteheliche heterosexuelle Lebensgemeinschaften, gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaften und andere, wie zum Beispiel die Gemeinschaft zweier älterer Menschen, die als Alternative zu Alters- oder Pflegeheim dauerhaft in einer gemeinsamen Wohnung zusammenleben und ihr gegenseitiges Füreinandereinstehen zum Beispiel durch gegenseitige Vollmachten, das heißt durch zusätzliche rechtskräftige Bindungen, dokumentieren. Diese Regelung wird sicher Diskussionen auslösen, ich halte sie jedoch für richtig: Die gesetzlich festgelegten Kriterien sind justiziabel; der hinterbliebene Partner ist schutzwürdig, weil er seinen Lebensmittelpunkt in der gemeinsamen Wohnung hatte. Das häufig vorgebrachte Argument, der Vermieter werde hier gegen seinen Willen mit einem neuen, ihm völlig unbekanntem Mieter konfrontiert, geht an der Sache völlig vorbei. Das Eintrittsrecht besteht wie bei Ehegatten und Familienangehörigen nur, wenn – lassen Sie mich das wiederholen – zuvor ein gemeinsamer Haushalt geführt wurde. Deshalb ist diese andere Person, Partnerin oder Partner, keinesfalls neu. Ich will nur der Vollständigkeit halber darauf hinweisen: Das Eintritts- und Fortsetzungsrecht von Ehegatten und Familienangehörigen bleibt unverändert bestehen.

Stirbt der Mieter und liegt kein Fall eines Eintritts- oder Fortsetzungsrechts vor, so tritt der **Erbe** in den Mietvertrag ein. Will heute der Vermieter dem bisher nicht in der Wohnung lebenden Erben kündigen, muss er bekanntlich sein berechtigtes Interesse nachweisen. Ich halte das nicht für sachgerecht. Erben, die ihren Lebensmittelpunkt nicht in der Wohnung des Erblassers haben, brauchen keinen besonderen mietrechtlichen Schutz. Deshalb sieht das neue Mietrecht vor, dass Vermieter in solchen Fällen künftig ohne ein berechtigtes Interesse kündigen können.

Nächster Punkt: die **Umwandlung in Eigentumswohnungen und Kündigungsschutz**. Die heutigen Regelungen sind besonders unübersichtlich, überkompliziert und unverständlich. Kaum jemand weiß noch, welchen Sinn unterschiedliche Kündigungssperrfristen für Eigen-

bedarfs- und Verwertungskündigungen ursprünglich hatten. Auch der tiefere Sinn von zwei nebeneinander bestehenden Verordnungsermächtigungen mit denselben Voraussetzungen, aber unterschiedlichen Rechtsfolgen, nämlich zum einen einer 5-jährigen und zum anderen einer 10-jährigen Sperrfrist, leuchtet niemandem mehr ein.

Das neue Mietrecht vereinfacht hier vieles: Natürlich halten wir an der Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung fest, weil das wegen der hohen Missbrauchsanfälligkeit aus Gründen des Mieterschutzes dringend erforderlich ist. Aber wir harmonisieren die Kündigungssperrfristen für die Eigenbedarfs- und die Verwertungskündigung nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und – auch das eine Veränderung – sehen eine angemessene bundeseinheitliche Kündigungssperrfrist von drei Jahren vor. Das reicht in der Regel. In Regionen, insbesondere in Großstädten, Ballungsräumen und anderen Gebieten mit knapper Wohnungsversorgung mag das anders sein. Dafür ermächtigen wir das jeweils zuständige Land, die Sperrfrist durch eine eigene Rechtsverordnung zu verlängern. Aber – das ist ebenfalls neu – nicht auf zehn oder auf fünf Jahre, sondern auf bis zu zehn Jahre. Auf diese Weise schützen wir auf der einen Seite die Mieter und halten auf der anderen Seite die Landesregierungen dazu an, die Gebiete und die Dauer der Kündigungssperrfrist auf das erforderliche Maß festzulegen. Das senkt auch die Belastungen für die Eigentümer und neuen Vermieter. Auch das ist gut – ein echtes Novum. Außerdem geben wir dem Vermieter nach den drei Jahren Grundsperrfrist auch in Gebieten mit zusätzlicher Sperrfrist in bestimmten Fällen die Möglichkeit, zu kündigen, und zwar dann, wenn er dem Mieter vergleichbaren Ersatzwohnraum nachweist und die Umzugskosten in angemessenem Umfang erstattet. Auch das erhöht die Flexibilität und vermindert Härten für Vermieter. „Vergleichbarkeit“ heißt übrigens, dass die bekannten Maßstäbe für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmieten Anwendung finden. Die Ersatzwohnung muss also nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sein. Die Umzugskostenerstattung wird auf den „angemessenen Umfang“ beschränkt, umfasst also die echten Umzugskosten, einschließlich etwaiger Maklerkosten. Überhöhte Anforderungen stellen wir nicht, weil der Vermieter eine realistische Chance haben soll, die verlängerten Kündigungssperrfristen auch wirklich abzukürzen, wenn die konkrete Wohnungsmarktsituation dieses zulässt.

VII.

Ich will noch drei Punkte des neuen Mietrechts ansprechen, die den Parteien künftig mehr vertragliche Gestaltungsfreiheit geben: die Regelung von Index-, Staffel- und Zeitmietverträgen.

**Index- oder Staffelmieten** lassen wir künftig zeitlich unbeschränkt zu. Heute unterliegen beide unterschiedlich motivierten zeitlichen Beschränkungen, die in einem modernen Mietrecht unserer Meinung nach nicht erforderlich sind. Den Schutz des Mieters behalten wir jedoch bei. Er ist bei der Staffelmiete aufgrund des Sonderkündigungsrechtes nach vier Jahren ausreichend gewährleistet. Bei der Indexmiete stellen wir zudem klar, dass sich die Mieterhöhung künftig nur noch nach dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland richtet. Dieser Index ist den meisten Vermietern und Mietern bekannt. Er ist eine einfache und auch eine berechenbare Kalkulationsgrundlage.

Auch der **Zeitmietvertrag**, der heute ein Musterbeispiel für Überregulierung und für Lebensferne ist, wird überarbeitet. Heute ist es kaum möglich, einem Durchschnittsmieter oder einem Durchschnittsvermieter den Unterschied zwischen einem einfachen und einem qualifizierten Zeitmietvertrag zu erklären. Oder einen Vermieter, der glaubte, einen echten Zeitmietvertrag abgeschlossen zu haben, davon zu überzeugen, dass sein Mieter doch einen Verlängerungsanspruch hat. Wir ersetzen künftig den einfachen Zeitmietvertrag mit Verlängerungsanspruch durch einen „echten“ Zeitmietvertrag, der dem heutigen qualifizierten Zeitmietvertrag nachgebildet ist. Künftig werden also nach wie vor bestimmte Befristungsgründe vorgeschrieben: Eigenbedarf, Abriss, Veränderung, Instandsetzung oder die Vermietung der Wohnung als Werkwohnung. Allerdings haben wir die Anforderungen an diese Gründe etwas gelockert und wir haben vor allem die zeitliche Beschränkung gestrichen. Der neue „echte“ Zeitmietvertrag kann künftig auch über einen längeren Zeitraum als fünf Jahre abgeschlossen werden. Ein Beispiel: Die Eltern kaufen für ihr Kind eine Wohnung, damit es dort später, zum Beispiel im Studium, einziehen kann. Auch wenn das Zeiträume einbezieht, die deutlich länger sind als fünf Jahre – auch sieben, auch zehn Jahre –, ist das künftig möglich. Den Mieterschutz beeinträchtigt das nicht: Wenn der Mieter absehen kann, dass er auf längere Sicht nicht umziehen will, hat er den Vorteil eines klaren Bestandsschutzes für die Dauer des Zeitmietvertrags, weil ihm der Vermieter ordentlich nicht kündigen kann. Um Streit über den Eintritt eines Befristungsgrundes und damit auch das Ende der Mietzeit zu vermeiden, bekommt der Mieter einen Anspruch auf Auskunft über den Eintritt des angegebenen Befristungsgrundes.

Sie sehen: Unser neues Mietrecht bringt viel Neues. Ich hoffe, dass die Diskussion in der Öffentlichkeit und Ihre Diskussionen hier auf dem Mietgerichtstag in den kommenden Monaten jedes einzelne Detail dieses Gesetzentwurfs mit den bestehenden Problemen und vorhandenen Lösungsmöglichkeiten vergleicht, auch abklopft, ob es nicht unter dem Anspruch der Vereinfachung, der Fortentwicklung und der Modernisierung noch andere, vielleicht sogar bessere, Lösungsmöglichkeiten gibt. Und ich lade Sie herzlich dazu ein, uns und dann auch dem Gesetzgeber Ihre Anregungen mitzuteilen. Ganz herzlichen Dank!