



07.05.2010

Geschäftsführender Verband:  
BFW Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen e.V.  
Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin  
Telefon: 030/32781-0  
Telefax: 030/32781-299  
www.bsi-web.de

Ansprechpartner:  
Walter Rasch  
- Präsident -

## Das Mietrecht novellieren- soziale Ausgewogenheit bewahren

### Vorschläge der BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft

Die Bundesregierung hat sich im Koalitionsvertrag die Aufgabe gestellt, das Mietrecht auf seine Ausgewogenheit hin zu überprüfen und dabei den sozialen Charakter zu wahren. Die BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft macht in diesem Sinne nachfolgend Vorschläge zur ausgewogenen Lastenverteilung bei klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen, zur wirksamen Bekämpfung des sogenannten „Mietnomadentums“ und zur Anpassung des gesetzlichen Leitbildes an die bestehende Verkehrssitte im Bereich der Schönheitsreparaturen.

#### I. Klima- und umweltfreundliche Modernisierungen ermöglichen

Klima- und umweltfreundliche Modernisierungen werden durch das geltende Mietrecht so nachhaltig behindert, dass sie nur unter erheblichen personellen, finanziellen und zeitlichen Aufwand realisiert werden können. Die Installation umweltfreundlicher Technik, wie beispielsweise von Solaranlagen, wird durch das Mietrecht gar ausgeschlossen. Um klima- und umweltfreundliche Modernisierungen in vermieteten Wohnungen zu ermöglichen, ist es notwendig, das Mietrecht zu novellieren. Andernfalls kann der Gebäudebestand nicht in der vom Gesetzgeber erwarteten Weise saniert werden.

Die BSI Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft schlägt daher folgende Gesetzesänderungen vor, um die größten Hindernisse für klima- und umweltfreundliche Modernisierungen aus dem Mietrecht zu entfernen.

#### 1. Novellierung des § 536 BGB

Die Beeinträchtigungen während der Durchführung einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung eines Bauwerkes sind mietrechtliche „Mängel“. Gesetz und Rechtsprechung sind insofern eindeutig: Kraft Gesetz wird die Miete für die Zeit der Beeinträchtigung zwischen 50 und 100 Prozent gemindert.

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter (BFW)

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdv)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds

Umweltschützende Baumaßnahmen entziehen dem Vermieter folglich finanzielle Mittel, die der Umwelt nicht mehr zugute kommen können. Die BSI regt daher an, die Mietminderung kraft Gesetz für Beeinträchtigungen während der Durchführung von klima- und umweltfreundliche Modernisierungen auszuschließen.

Dazu ist folgende Änderung des § 536 BGB notwendig:

BGB	Vorschlag BSI
<p>§ 536 Abs. 1 Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.</p>	<p>Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.</p> <p><b>Die Arbeiten, die der Mieter gemäß § 554 Abs. 1 zu dulden hat, sind kein Mangel der Mietsache und mindern deren Tauglichkeit nicht.</b></p>

## 2. Duldung der Umbaumaßnahmen - § 554 BGB

Nach herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung ist Umweltschutz für die Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich energetischer Sanierungen i. S. d. § 554 BGB unbeachtlich. Darüber hinaus besteht nach § 554 BGB keine Duldungspflicht für den Einbau umweltgerechter Technologien, wie beispielsweise von Solaranlagen.

Angesichts jahrelanger Verzögerungen durch Mieter ist es zweckmäßig, sämtliche klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen als grundsätzlich duldungspflichtige Maßnahmen zu definieren.

Die BSI empfiehlt daher folgende Änderungen des § 554 BGB:

<p>BGB § 554 Abs. 1</p> <p>Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.</p> <p>§ 554 Abs. 2 Satz 1 Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.</p>	<p>Vorschlag BSI:</p> <p>Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind. <b>Gleiches gilt für klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen.</b></p> <p>Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, <del>zur Einsparung von Energie oder Wasser</del> oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden.</p>
--	--

Im Rahmen der Gesetzesbegründung ist der Begriff „klima- oder umweltfreundliche Modernisierungen“ zu definieren.

Zur Verdeutlichung, was Maßnahmen sind, die zu einer Einsparung von Primärenergie führen, kann auf die Arbeiten an den Bauteilen bzw. technischen Anlagen verwiesen werden, die in der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 26. Juli 2007 aufgezählt sind. Weitere umweltfreundliche Maßnahmen, wie die Einsparung von Wasser, sind ergänzend zu definieren.

### 3. §§ 559, 559b BGB – Formalien der Mieterhöhung

§ 559 Abs. 1 3. Alt. BGB ermöglicht Modernisierungsmieterhöhungen wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Die Auslegung dieses Tatbestandsmerkmals im Mietrecht führt dazu, dass strittig ist ob die Kosten für Windkraftwerke, Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren Gegenstand einer Mieterhöhung sein können. Deswegen bedarf es der Klarstellung, dass alle klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen erfasst sind. Darüber hinaus ist die formell wirksame Modernisierungsmieterhöhung eine faktisch nicht zu meisternde Herausforderung.

Die BSI schlägt daher folgende Änderungen der §§ 559 ff BGB vor:

<p>BGB § 559 Abs. 1</p> <p>Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p> <p>§ 559b Abs. 1 Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.</p>	<p>Vorschlag BSI:</p> <p>Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder <b>der klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung dienen (Modernisierung)</b>, oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.</p> <p>Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur <b>insoweit</b> wirksam, <b>als</b> in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet <del>und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.</del> <b>Im Falle einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung ist es ausreichend, wenn die Verbesserung der modernisierten Bauteile mittels Pauschalwerten nachgewiesen wird.</b></p>
---	---

#### 4. Streichung der gesetzlichen Ausschlussstatbestände

Eine Mieterhöhung infolge einer Modernisierung ist für einen Großteil der Mietwohnungen ausgeschlossen.

Dies gilt zum einen für Staffelmietvereinbarungen, zum anderen für Indexmieten. Der Ausschluss einer Mieterhöhung in Folge einer klima- oder umwelt-

freundlichen Modernisierung kann leicht aufgehoben werden, indem die entsprechenden Regelungen in § 557a Abs. 2 Satz 2 BGB sowie § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB ersatzlos gestrichen werden.

## 5. Umlage der Betriebskosten – § 556 BGB

Betriebskosten, die infolge einer klima- oder umweltfreundlichen Modernisierung neu entstehen, kann der Vermieter nicht auf den Mieter umlegen, da eine Vereinbarung im Mietvertrag erforderlich ist. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, da die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, moderne Anlagen zur Energiegewinnung nicht kennt (beispielsweise Solaranlagen).

Die BSI schlägt daher vor, sowohl die Umlage von durch klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen neu entstandenen Betriebskosten durch einseitige Erklärung des Vermieters zuzulassen als auch die Betriebskostenverordnung für die Zukunft entsprechend – beispielsweise um die Kosten eines Energiemanagements – zu ergänzen.

<p>BGB § 556 Abs. 1 Satz 1</p> <p>Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.</p>	<p>Vorschlag BSI:</p> <p>Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. <b>Auch ohne Vereinbarung kann der Vermieter Betriebskosten auf den Mieter umlegen, die in Folge von klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen neu entstehen.</b></p>
--	---

## 6. Energie-Contracting

Nach dem Koalitionsvertrag sollen „die bestehenden Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (Energie-Contracting) im Mietwohnungsbereich erweitert werden“.

Das Wärmeliefer-Contracting war in der vergangenen Legislaturperiode Gegenstand umfangreicher Debatten. Dabei bestand bei allen betroffenen Akteuren, Politik, Mietern, Wohnungswirtschaft und Contractoren Einigkeit, dass Wärmeliefer-Contracting, wenn es rechtssicher durch die Vermieter umgesetzt werden kann und die sozialen Belange der Mieter dabei gewahrt bleiben, ein geeignetes Instrument ist, zum allgemeinen Nutzen Einsparungen von Heiz-

Seite 6 von 11

energie und die Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu realisieren. Zur Umsetzung sind verschiedene rechtliche Modelle diskutiert worden. Von Seiten der CDU/CSU-Fraktion ist seinerzeit der Arbeitsentwurf vom 20.11.2008 zur Einfügung eines neuen § 556c BGB mit Begründung vorgelegt worden.

Dieser Entwurf stellt in seinem Absatz 6 klar, dass die bereits bestehenden praxistauglichen Möglichkeiten des Energie-Contracting nicht gefährdet werden sollen.

Denn für die Mehrzahl der ab März 1989 abgeschlossenen Mietverträge ist das Wärmeliefer-Contracting bereits durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Az. VIII ZR 202/06 vom 27.06.2007) auf unkomplizierte Weise möglich. Daher werden auf dieser Grundlage in der Praxis erfolgreich und unkompliziert Wärmeliefer-Contracting-Modelle umgesetzt und tragen damit bereits jetzt zur Steigerung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung bei. Es wäre in keiner Weise zielführend, dieses bereits praktizierte Verfahren durch eine All-gemeingeltung des neuen § 556c BGB aufzugeben.

Eine Neuregelung, die die Möglichkeiten für ein energieeffizientes Wärmeliefer-Contracting erweitert, ist daher nur für ältere Verträge notwendig, die vor März 1989 abgeschlossen worden sind oder keine Vereinbarung im Sinne der BGH-Rechtsprechung enthalten. Die Begründung des Arbeitsentwurfes der CDU/CSU macht dies deutlich.

Die BSI schlägt daher unter Hinweis auf die detaillierte Begründung des Arbeitsentwurfes der CDU/CSU vom 20.11.2008 folgende Neuregelung vor:

**Vorschlag BSI**  
**§ 556c Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung**

- (1) Stellt der Vermieter die bisherige Versorgung mit Wärme auf eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Dritten (Wärmelieferung) um, hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn die Umstellung nachhaltig Einsparungen von Energie oder Primärenergie bewirkt. Betrifft die Umstellung zugleich die Warmwasserlieferung, so gilt dies auch für die Kosten der Warmwasserlieferung. Die Wärmelieferungskosten dürfen die Betriebskosten der bisherigen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt der Mitteilung der Umstellung nicht übersteigen. Hierzu sind die bisherigen Betriebskosten auf der Grundlage des durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauchs des vorangegangenen Abrechnungszeitraumes preisbereinigt zu bestimmen. Die Wärmelieferungskosten sind auf der Grundlage der diesem E-

nergieverbrauch entsprechenden Wärmemenge zu ermitteln und den bisherigen Betriebskosten gegenüberzustellen.

- (2) Abweichend von Absatz 1 sind bis zu zehn vom Hundert höhere Wärmelieferungskosten vom Mieter zu tragen, wenn die Umstellung nicht unerhebliche Einsparungen von Energie oder Primärenergie bewirkt und innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung der Umstellung nicht mindestens die Hälfte der betroffenen Mieter widerspricht, soweit diese Vorschrift auf sie anwendbar ist.
- (3) Der Vermieter hat dem Mieter spätestens drei Monate vor der Umstellung die Art der Wärmelieferung und den Zeitpunkt der Umstellung, die Kosten und deren Berechnung nach Absatz 1 Sätze 3 und 4 sowie die im Wärmelieferungsvertrag vereinbarten Preise und Preisanpassungsklauseln in Textform mitzuteilen.
- (4) Im Falle der Umstellung nach Absatz 2 hat der Vermieter in der Mitteilung nach Absatz 3 auf die Möglichkeit hinzuweisen, der Umstellung gemäß Absatz 2 Satz 2 zu widersprechen. Der Vermieter hat den Mietern das Ergebnis der Abstimmung in Textform mitzuteilen. Hat ein Mieter nicht nur unerheblich höhere Wärmelieferungskosten zu tragen, so ist er berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung des Ergebnisses der Abstimmung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.
- (5) Die Preise dürfen nur zum Ausgleich nachweisbarer Änderungen der Energie-, Lohn- oder Materialkosten entsprechend den tatsächlichen Kostenanteilen angepasst werden. Dem Mieter sind Preisanpassungen spätestens zwei Monate nach Änderung der Kosten mitzuteilen.
- (6) Absätze 1 bis 5 finden Anwendung nur, soweit nicht hiervon abweichend eine Verpflichtung im Mietvertrag vereinbart ist, wonach der Mieter die Kosten einer eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser zu tragen hat. Vereinbarungen in diesem Sinne können auch in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen getroffen werden.

## **II. Bekämpfung des „Mietnomadentums“**

Bei professionellen Wohnungsunternehmen und –anbietern spielt die Problematik der „Mietnomaden“ im Verhältnis zu den gehaltenen oder verwalteten Wohnungsbeständen und den damit verbundenen Kompensationsmöglichkeiten zwar was die absolute Zahl betrifft keine große Rolle. Der im Einzelfall angerichtete Schaden ist jedoch erheblich, so dass die Gefahr der nachhaltigen Schädigung durch einen „Mietnomaden“ für Kleinanbieter erheblich höher ist. Deshalb unterstützt die BSI das Ziel des Koalitionsvertrages „Mietnomaden“ wirksam zu begegnen.

Die BSI schlägt folgende Maßnahmen vor:

### **1. Auskünfte**

„Mietnomaden“, die nicht willens sind, regelmäßige Mietzinszahlungen zu leisten, können oftmals durch Einholung entsprechender Auskünfte erkannt werden. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, dass die Möglichkeit der Einholung von Auskünften über Mietinteressenten in dem bisher bestehenden Maße erhalten bleibt und nicht eingeschränkt wird. Die von der Konferenz der Datenschutzbeauftragten der Länder (Düsseldorfer Kreis) ohne Anhörung der Wohnungswirtschaft hierzu vorgesehenen Hinweise zum Umgang mit Auskunftersuchen konterkarieren das Ziel der Bundesregierung, das „Mietnomadentum“ zu bekämpfen, und werden von uns abgelehnt.

### **2. Sicherheitsleistung**

Eine wichtige Maßnahme zur Bekämpfung des „Mietnomadentums“ ist die Schaffung der Verpflichtung zur Sicherheitsleistung für einbehaltene strittige Mietminderungsbeträge nach Aufforderung durch den Vermieter.

Werden von einem „Mietnomaden“ angebliche Mängel der Mietsache gerügt, ist er für einen Dritten nur bei einem auffälligen Missverhältnis zwischen behaupteten Mängeln und dem einbehaltenen Mietzins von einem normalen Mieter zu unterscheiden. Während es dem redlichen Mieter um die Wiederherstellung der Äquivalenz zwischen der überlassenen Mietsache und dem Mietzins geht, ist das Interesse des „Mietnomaden“ jedoch allein auf die anderweitige Verwendung des geschuldeten Mietzinses gerichtet. Wird dem „Mietnomaden“ die anderweitige Verwendungsmöglichkeit genommen, würde also eine wesentliche Handlungsmotivation schwinden.



### **3. Kündigungsmöglichkeit**

Die über die Verpflichtung zur Sicherheitsleistung vorgenommene Selektion rechtfertigt die Einräumung eines außerordentlichen Kündigungsrechtes bei Ausbleiben der Sicherheitsleistung und dem Erreichen eines erheblichen strittigen Mietzinsanteils.

### **4. Verfahrensverkürzung**

Das einstweilige Verfügungsverfahren ist für die Geltendmachung des Anspruches auf Sicherheitsleistung das richtige Verfahren, da es durch die Sicherheitsleistung weder zu einer Vorwegnahme der Hauptsache noch zu einer Verschiebung des Insolvenzrisikos kommt.

Die Erlangung eines Räumungstitels nach einer Kündigung wegen des Ausbleibens der Sicherheitsleistung muss im Urkundenprozess möglich sein, da sämtliche Umstände durch Urkunden (Mietvertrag, Aufforderung zur Sicherheitsleistung, Kündigung) nachweisbar sind.

### **5. Verringerung der Vollstreckungskosten/Verfahrensbeschleunigung**

Die Regelung der „Berliner Vollstreckung“ durch Richterrecht wird ihrer Bedeutung nicht gerecht

Die Vollstreckung des Räumungstitels muss zur Kostentlastung und Verfahrensbeschleunigung auf die Herausgabe der Wohnung (Berliner Vollstreckung – Kostenreduzierung um Transport- und Einlagerungskosten von durchschnittlich 5.000,00 €) wirksam beschränkt werden können. Zwar hat der BGH mit Beschluss vom 17.11.2005 zum Az. I ZB 45/05 entschieden:

„Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf eine Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht. Auch wenn in einem solchen Fall Streit zwischen den Parteien des Vollstreckungsverfahrens nach § 885 ZPO darüber besteht, ob alle beweglichen Sachen des Schuldners von dem Vermieterpfandrecht erfasst werden, hat der Gerichtsvollzieher nicht eine Räumung der Wohnung nach § 885 Abs. 2 bis 4 ZPO vorzunehmen.“

Rechtssicher ist hier aber nur eine gesetzliche Regelung.

Auch das weitere Verfahren der Herausgabe oder Verwertung der Sachen des Schuldners ist bisher nicht befriedigend gelöst. Gerade bei „Mietnomaden“ übersteigen die Transport- und Lagerkosten die Werthaltigkeit der Gegenstände und das Interesse an diesen, so dass hier verkürzte Aufbewahrungsfristen und vereinfachte Verwertungsverfahren geschaffen werden müssen.

### **III. Schönheitsreparaturen**

Die gängige und in sämtlichen Mietspiegeln berücksichtigte Praxis der Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter und die mit der Überwälzung verbundenen Rechtsunsicherheiten müssen den Gesetzgeber dazu veranlassen, zu überprüfen, ob das gesetzliche Leitbild der Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter noch den tatsächlichen Gegebenheiten und den Interessen der Parteien entspricht.

Bereits mit Urteil vom 14.07.2004 zum Az. VIII ZR 339/03 hat der BGH festgestellt:

„Die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist, wenn dies auch weiterhin der Vereinbarung bedarf, Verkehrssitte geworden, und die Vertragsparteien eines Wohnraummietvertrages sehen es als selbstverständlich an, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hat.“

Mit seiner Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der Vereinbarung von starren Fristen für die Vornahme von Schönheitsreparaturen (BGH Urteil vom 23.06.2004 zum Az. VIII ZR 361/03), zur Unwirksamkeit von Farbwahlklauseln (z.B. BGH Urteil vom 20.01.2010 zum Az. VIII ZR 50/09), dem Versagen der Möglichkeit eines Zuschlages zur ortsüblichen Miete bei unwirksamer Abwälzung (BGH Urteile vom 09.07.2008 zu den Az. VIII ZR 83/07; VIII ZR 181/07) und der dazu konträren Entscheidung der Zulässigkeit der Erhöhung der Kostenmiete (BGH Urteil vom 24. März 2010 zum Az. VIII ZR 177/09) hat der BGH den Vertragsparteien ein rechtssicheres Leben nach dieser Verkehrssitte aber erheblich erschwert, wenn nicht gar fast unmöglich gemacht.

Die BSI sieht als Lösung dieses die Vertrags- und Gerichtspraxis erheblich belastenden Problems allein die Anpassung des gesetzlichen Leitbildes an die Verkehrssitte.

Die BSI schlägt daher folgende Gesetzesänderungen vor:

<p>BGB</p> <p>§ 578 Absatz 2</p> <p>Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 554 Abs. 1 bis 4 und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.</p>	<p>Vorschlag BSI: <b>§ 549 a</b></p> <p><b>Die während des Mietverhältnisses in der Wohnung durch vertragsgemäße Nutzung notwendigen Schönheitsreparaturen obliegen dem Mieter.</b></p> <p>Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie <b>§ 549 a</b>, § 552 Abs. 1, § 554 Abs. 1 bis 4 und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.</p>
--	---