

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher
Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Punkt der 645. Sitzung des Bundesrates am 10. Juli 1992

Der federführende Rechtsausschuß (R) und
der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)
empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß
Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung
zu nehmen:

R
Wo 1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ - neu - (§ 2 Abs. 1 Satz 1
Nr. 2 MHG),

Artikel 2 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG) und
Artikel 5 a - neu - (Übergangsregelung)

a) In Artikel 1 Nr. 1 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a₀
einzufügen:

'a₀) In Satz 1 Nr. 2 wird das Wort "drei" durch das Wort
"zehn" ersetzt.'

Ausgeliefert am 30. JUNI 1992

(noch Ziffer 1)

Als Folge

ist in Artikel 2 in § 5 Abs. 2 Satz 1 das Wort "drei" durch das Wort "zehn" zu ersetzen.

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen: *

"Artikel 5 a
Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden."

Begründung:

zu a):

Im Gegensatz zu den Ausführungen in der Begründung des Entwurfs ist der Bundesrat der Auffassung, daß im Hinblick auf die Mietpreisentwicklung bei der Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete eine stärkere und zugleich umfassende Dämpfung erforderlich ist.

Wenn nach der gegenwärtigen Rechtslage nur die in den letzten drei Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen, so haben die Neuabschlüsse, die angesichts der heutigen besonderen Enge am Wohnungsmarkt überproportional hoch liegen, einen allzustarken Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Zur Dämpfung ist es deshalb notwendig, durch Ausweitung des maßgeblichen Zeitraums den Einfluß der deutlich niedrigeren Bestandsmieten, die seit längerer Zeit unverändert sind, zu verstärken.

* Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5a sind ggf. zusammenzuführen.

(noch Ziffer 1)

Die Folgeänderung ist erforderlich, da die ortsübliche Vergleichsmiete in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG und in § 5 Abs. 2 WiStG übereinstimmend abgegrenzt sein muß. Es ist deshalb auch für den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung notwendig, den für die Vergleichsmiete maßgeblichen Zeitraum auf die letzten zehn Jahre auszuweiten.

zu b):

Hinsichtlich der Änderung in Buchstabe a₀ ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

R 2. Zu Artikel 1 Nr 1 Buchstabe a (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG) und
Wo Artikel 5 a - neu - (Übergangsregelung)

a) Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

'a) In Satz 1 Nr. 3 wird die Angabe "30 vom Hundert" durch die Angabe "15 vom Hundert" ersetzt.'

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen: *

"Artikel 5 a

Übergangsregelung

* Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5a sind ggf. zusammenzuführen.

(noch Ziffer 2)

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden."

Begründung:

zu a):

Die bisherige Kappungsgrenze von 30 Prozent für die Mietsteigerung innerhalb von drei Jahren hat sich angesichts der erheblich steigenden Mieten als zu hoch erwiesen, um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden. Wenn die Obergrenze zunehmend häufiger voll ausgeschöpft wird, dient sie weniger einer Begrenzung des Mietanstiegs auf ein sozial verträgliches Maß als dem Mietanstieg. Der Bundesrat hält in dieser Situation eine Halbierung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent für erforderlich. Diese Maßnahme erscheint auch für die Vermieter noch zumutbar.

Die im Entwurf vorgesehene teilweise Herabsetzung der Kappungsgrenze sieht der Bundesrat demgegenüber als nicht ausreichend an.

Schon der Satz von 20 Prozent entspricht nicht dem Bedürfnis. Vor allem aber überzeugen die Einschränkungen des Anwendungsbereichs dieser Absenkung nicht.

Die Begrenzung auf bis zum Jahre 1980 fertiggestellte Wohnungen ist nicht zu rechtfertigen. Die Mietentwicklung ist für Wohnungen, die vor und nach dem Stichtag errichtet worden sind, nicht unterschiedlich. Auch in der wirtschaftlichen Situation auf der Vermieter- und der Mieterseite bestehen insoweit keine Abweichungen. Ebenso überzeugt eine Unterscheidung zwischen dem vorhandenen Wohnungsbestand und den künftig zu errichtenden Wohnungen nicht. Vermieter, die schon gebaut haben, sollten nicht schlechter behandelt werden als diejenigen, die erst noch bauen wollen. Eine entsprechende Differenzierung könnte das Vertrauen in die Stetigkeit der Gesetzgebung nicht stärken.

Abzulehnen ist auch eine Befristung der Regelung auf fünf Jahre. Die in der Begründung ausgesprochene Annahme, in dieser Zeit könne sich der Wohnungsbau der gestiegenen Nachfrage angepaßt haben, ist angesichts des gegenwärtigen Fehlbestandes, der voraussehbaren Bevölkerungsentwicklung und der möglichen Entwicklung des Wohnungsbaus nicht nachvollziehbar.

(noch Ziffer 2)

Wenn der Entwurf bei Mieten bis zu 8,00 DM je Quadratmeter höhere Steigerungsraten hinnehmen will als bei teureren Wohnungen, so ist das sozial unausgewogen.

zu b):

Hinsichtlich der Änderung in Buchstabe a ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

R 3. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b - neu - (§ 2 Abs. 2 MHG) und
Wo Artikel 5 a - neu - (Übergangsregelung)

a) Artikel 1 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) - wie Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a des Entwurfs - *

bb) - wie Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b des Entwurfs -

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

* Vgl. hierzu auch Vorschlag unter Ziffer 2.

(noch Ziffer 3)

"(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Hat die Gemeinde eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 aufgestellt oder anerkannt (Mietspiegel), so ist zur Begründung eines Erhöhungsverlangens auf den Mietspiegel Bezug zu nehmen; enthält der Mietspiegel Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ist für die Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden, so kann der Vermieter insbesondere auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde Bezug nehmen, auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verweisen oder mindestens drei vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter mit entsprechenden Entgelten benennen."

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen: *

"Artikel 5 a
Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden."

Begründung:

zu a):

Während die Bezugnahme auf einen Mietspiegel bisher nur eine von mehreren Möglichkeiten zur Begründung eines Erhöhungsverlangens ist, hält es der Bundesrat im Interesse einer Objektivierung für erforderlich, diese Bezugnahme vorzuschreiben, wenn für die jeweilige Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden ist.

* Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5a sind ggf. zusammenzuführen.

(noch Ziffer 3)

Mietspiegel sind das am besten geeignete Mittel, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Im Vergleich zu Sachverständigengutachten und noch mehr im Vergleich zu einzelnen Vergleichswohnungen haben sie entschiedene Vorzüge. Sie berücksichtigen eine große Datenmenge, sie sind transparent, und sie sind am entschiedensten von Objektivität geprägt. Sachverständigengutachten und ein Hinweis auf Vergleichswohnungen wirken dagegen tendenziell mietpreisstärkend. Sie sollen deshalb nur noch für Gemeinden zugelassen werden, für die ein Mietspiegel fehlt. Enthält ein Mietspiegel für einzelne Arten von Wohnungen keine Preisangaben, so wird zur Begründung des Erhöhungsverlangens die Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten oder auf Vergleichswohnungen zulässig sein, wenn auf diese Besonderheit des Mietspiegels hingewiesen wird.

Bei Vergleichswohnungen erscheint eine Beschränkung auf Wohnungen anderer Vermieter geboten. Wenn, wie bisher zulässig, eigene Wohnungen des Vermieters benannt werden, so bietet das für den Mieter keine hinreichende Möglichkeit, sich über die Marktsituation zu orientieren und abzuschätzen, ob das Erhöhungsverlangen begründet ist. Der Begriff "Wohnungen anderer Vermieter" bedeutet, daß der Vermieter weder Wohnungen benennen darf, deren Vermieter er ist, noch solche, die er für den Vermieter verwaltet. Im Gesetzestext braucht im übrigen nicht besonders erwähnt zu werden, daß im Einzelfall auch Wohnungen aus einer anderen vergleichbaren Gemeinde als Vergleichswohnungen in Betracht kommen, sofern sich die Mieter mit zumutbarem Aufwand von der Richtigkeit der Angaben überzeugen können.

zu b):

Soweit die Regelungen unter Buchstabe a Änderungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand enthalten, ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

R
Wo
4. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b - neu - (§ 2 Abs. 5 MHG)

Artikel 1 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen: *

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- wie Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a und b des Entwurfs -

b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

"(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht, Mietspiegel aufstellen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten, in denen dies wegen erhöhten Wohnungsbedarfs, wegen der Höhe der ortsüblichen Entgelte im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 oder wegen der Größe der Gemeinde erforderlich ist. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung hat durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind öffentlich bekanntzumachen."

* Vgl. hierzu auch Vorschläge unter Ziffern 2 und 3.

(noch Ziffer 4)

Begründung:

Mietspiegel sind nicht nur am besten für die Begründung von Mieterhöhungsverlangen geeignet, auch als Beweismittel im Rechtsstreit kommen sie in Betracht und können vielfach schon einen Prozeß vermeiden helfen. Ebenso können sie Mietern wie Vermietern bei Neuabschlüssen die Orientierung erleichtern.

Da § 2 Abs. 5 MHG bislang nur eine Sollvorschrift zur Aufstellung von Mietspiegeln darstellt und da die Gemeinden nicht selten den Aufwand scheuen, sind in vielen Gemeinden keine Mietspiegel vorhanden, obwohl sie erwünscht wären. Auch existierende Mietspiegel können ihre Aufgabe nicht immer voll erfüllen, weil sie nach ihrer Anlage und dem bei der Erstellung angewandten Verfahren recht unterschiedlich sind. Das ist wesentlich darauf zurückzuführen, daß die Bundesregierung die in § 2 Abs. 5 Satz 4 MHG enthaltene Verordnungsermächtigung nicht ausgenutzt hat.

Der Bundesrat hält deshalb eine Regelung für erforderlich, die es ermöglicht, die Gemeinden, soweit notwendig, zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten. Da nicht in allen Gemeinden der mit der Aufstellung eines Mietspiegels verbundene Aufwand gerechtfertigt ist, sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, die Gemeinden zu bestimmen, die einen Mietspiegel zu erstellen haben. Maßstab für die Entscheidung der Landesregierung können ein erhöhter Wohnungsbedarf, die Höhe der in einer Gemeinde gezahlten ortsüblichen Entgelte oder die Größe der Gemeinde sein.

Die Verordnungsermächtigung für die Bundesregierung soll so umgestaltet werden, daß eine Pflicht besteht, Regeln über den Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu ihrer Aufstellung und Fortschreibung aufzustellen.

350/1/92

R
Wo

5. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 3 Abs. 2 und 4 Satz 2 MHG) und
Artikel 5 a - neu - (Übergangsregelung)

a) Artikel 1 Nr. 2 ist wie folgt zu ändern:

aa) Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

'a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

"(2) Hat der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 541 b Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt, so steht dem Vermieter der Anspruch nach Absatz 1 nur insoweit zu, als der Mieter die Maßnahme gemäß § 541 b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs hätte dulden müssen. Das gleiche gilt, soweit die geltend gemachte Erhöhung die Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert übersteigt."

bb) In Buchstabe b sind in § 3 Abs. 4 Satz 2 nach dem Wort "nicht" die Worte "oder nicht ordnungsgemäß" einzufügen.

(noch Ziffer 5)

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen:*

"Artikel 5 a

Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe a ist nicht anzuwenden, wenn mit der baulichen Maßnahme spätestens innerhalb von zwei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden ist."

Begründung:

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieter vielfach nicht ordnungsgemäß, vor allem nicht fristgerecht über die Maßnahme und die aufgrund der Maßnahme zu erwartende Mieterhöhung unterrichtet. Das ist in besonderem Maße bei solchen Maßnahmen der Fall, bei denen die Modernisierung über den allgemein üblichen Zustand hinausreicht (§ 541 b Abs. 1, letzter Halbsatz BGB). Sie können die Mieter übermäßig stark belasten und zur Mieterverdrängung führen. Eine nicht ordnungsgemäße Mitteilung zieht bislang nur eine verhältnismäßig schwache Sanktion nach sich, nämlich eine Verschiebung der Mieterhöhung um drei Monate. Wenn die Mieter eine nicht vorschriftsgemäß angekündigte Baumaßnahme tatsächlich dulden, braucht der Vermieter nur einen geringfügigen wirtschaftlichen Nachteil in Kauf zu nehmen.

Zum angemessenen Interessenausgleich hält es der Bundesrat deshalb für erforderlich, die Mieter durch eine verschärfte Sanktion zu schützen. Die Mieterhöhung nach § 3 MHG soll in vollem Umfang nur möglich sein, wenn der Vermieter die Mieter pflichtgemäß und zutreffend unterrichtet hat. Bei unterbliebener oder nicht fristgerechter Information soll die Erhöhungsmöglichkeit nur soweit reichen, wie die Mieter nach § 541 b Abs. 1 BGB zur Duldung verpflichtet gewesen wären. Die Mieter sollen also, auch wenn sie die Maßnahme tatsächlich geduldet haben, eine nachträgliche Interessenabwägung im Sinne von § 541 b Abs. 1 BGB

* Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5a sind ggf. zusammenzuführen.

350/1/92

(noch Ziffer 5)

erreichen können. Soweit eine Duldungspflicht nicht bestanden hätte, sollen die höheren Kosten im Verfahren nach § 3 MHG unberücksichtigt bleiben. Wenn die zu erwartende Mieterhöhung zu niedrig mitgeteilt worden ist, soll die gleiche Sanktion gelten, soweit die verlangte Erhöhung den mitgeteilten Betrag um mehr als 10 % übersteigt.

Im übrigen bleibt dem Vermieter - in den alten Bundesländern - die Möglichkeit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 2 MHG.

R 6. Zu Artikel 1 Nr. 2 a - neu - (§ 9 a - neu - MHG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a einzufügen:

'2a. Nach § 9 wird folgender § 9 a eingefügt:

"§ 9 a

Liegt Wohnraum in einem Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, so darf bei Abschluß eines Mietvertrages bis zum 31. Dezember 1999 der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn vom Hundert übersteigen. Die Gebiete nach Satz 1 werden durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt. Satz 1 gilt nicht für Mietverträge über Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist, und ist nur auf Mietverträge anzuwenden, die während der Geltungsdauer einer Verordnung nach Satz 2 abgeschlossen werden und sich auf eine Vermietung während dieses Zeitraums beziehen."

(noch Ziffer 6)

Als Folge

ist Artikel 1 Nr. 3 wie folgt zu fassen:

'3. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Angabe "§§ 1 bis 9" durch die Angabe "§§ 1 bis 9 a" ersetzt.
- b) Absatz 2 Satz 4 wird durch folgende Sätze ersetzt:
- wie Artikel 1 Nr. 3 des Entwurfs -
- c) In Absatz 3 wird die Angabe "§§ 1 bis 9" durch die Angabe "§§ 1 bis 9 a" ersetzt.

Begründung:

Um in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt übertriebene Preissprünge beim Abschluß eines neuen Mietvertrages zu vermeiden, soll die Mietpreisbildung bei der Wiedervermietung freigewordener Wohnungen befristet und beschränkt auf diese Gebiete begrenzt werden. Dazu wird durch einen neuen § 9 a MHG eine eigene zivilrechtliche Obergrenze in das MHG eingefügt. Sie orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete und gestattet dem Vermieter einen angemessenen Zuschlag, damit weiterhin eine gewisse Ausrichtung des Mietpreises am Wohnungsmarkt möglich ist.

(noch Ziffer 6)

Wird eine Wohnung völlig neu errichtet, so muß dem Vermieter angesichts der vor allem in der ersten Zeit hohen Aufwendungen die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnung auch kostendeckend und unabhängig von einer bestehenden Preisgrenze zu vermieten. Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt werden, sollen deshalb von der Preisbindung ausgenommen werden. Dadurch werden unerwünschte Auswirkungen bei Kapitalanlegern, die in den Wohnungsbau investieren wollen, vermieden.

Die vorgesehene Begrenzung für Mietvereinbarungen gilt nur für Mietverträge über Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1991 fertiggestellt worden ist. Eine vergleichbare Abgrenzung enthält § 564 b Abs. 4 BGB. Eine (auch grundlegend) modernisierte und sanierte Wohnung ist keine (neu) fertiggestellte Wohnung. Der Wohnraum muß im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d.h. bei Zugang der Annahmeerklärung) in einem Gebiet liegen, das durch Verordnung der Landesregierung als solches mit beson-

(noch Ziffer 6)

derer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ausgewiesen ist. Die Regelung bezieht sich nur auf neu abgeschlossene Mietverträge. Wird ein bestehender Mietvertrag lediglich geändert, so unterliegen die Vertragsparteien nicht der Bindung des § 9 a Satz 1 MHG. Die Regelung gilt auch nicht für Mietverhältnisse, die lediglich die Überlassung des Wohnraums außerhalb des Geltungszeitraums der Verordnung zum Gegenstand haben. Unter vereinbartem Entgelt ist die Gesamtheit der vom Mieter für die Überlassung des Wohnraums an den Vermieter zu erbringenden Leistungen zu verstehen. Das Entgelt darf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für den Wohnraum maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 vom Hundert übersteigen. Wird eine überhöhte Preisvereinbarung getroffen, so ist sie nichtig, soweit die Grenze des § 9 a MHG überschritten ist (§ 10 Abs. 1 MHG). Das Mietverhältnis als solches wird hiervon nicht berührt. Der Mieter braucht den vereinbarten Mietzins, soweit er die Grenze des § 9 a MHG übersteigt, nicht zu entrichten.

R
Wo 7. Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 10 a MHG)

In Artikel 1 Nr. 4 ist § 10 a wie folgt zu fassen:

"§ 10 a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung bestimmt werden soll. Die Vereinbarung ist nur zulässig, wenn das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden, mit Ausnahme des Rechtes zur Kündigung aus wichtigem Grund, für mindestens zehn Jahre ausgeschlossen ist. Die Vereinbarung wird nur mit Genehmigung der Deutschen Bundesbank wirksam.

(2) Während der Geltungsdauer einer Vereinbarung nach Absatz 1 ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

(3) Eine Änderung des Mietzinses aufgrund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung des Preisindex nennt.

(noch Ziffer 7)

[nur R] (4) Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Der Mietzins muß, von Erhöhungen nach §§ 3 [und 4] abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

(5) Eine Vereinbarung nach Absatz 1 kann durch Kündigung beendet werden, jedoch nicht vor Ablauf von zehn Jahren."

Begründung:

Der Bundesrat bewertet es grundsätzlich positiv, daß der Entwurf eine Indexmiete zulassen will. Er hält jedoch Verbesserungen im einzelnen für notwendig. Dazu gehört, daß alle Voraussetzungen im Gesetz zur Regelung der Miethöhe selbst festgelegt werden. Damit kann die Verweisung auf § 3 des Währungsgesetzes und die sonst in Betracht kommenden währungsrechtlichen Vorschriften entfallen. Materiell ergibt sich daraus kein Unterschied gegenüber dem Regierungsentwurf. Die Vorschrift wird jedoch aus sich heraus verständlich.

Nach den Grundsätzen der Deutschen Bundesbank zur Genehmigung von Währungsklauseln kommt bei Mietverträgen als Maßstab nur ein Preisindex für die Lebenshaltung in Betracht. Diese Beschränkung sollte nicht allein in einer Verwaltungsvorschrift festgelegt sein und der Genehmigungspraxis der Bundesbank überlassen bleiben, sondern für die Wohnraummiete ins Gesetz aufgenommen werden, das dadurch außerdem leichter lesbar wird.

Es ist zwar sachgerecht, wenn eine Indexklausel nur mit Genehmigung der Deutschen Bundesbank soll vereinbart werden können. Dazu bedarf es jedoch nicht der im Entwurf vorgesehenen Regelung (Absatz 1), daß eine solche Vereinbarung nur getroffen werden darf, wenn sie der Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften bedarf und wenn diese Genehmigung erteilt wird. Einfacher als diese gedanklich nur schwer nachzuvollziehende Konstruktion ist es, das Erfordernis der Genehmigung durch die Deutsche Bundesbank originär - ohne Bezugnahme auf währungsrechtliche Bestimmungen - im Gesetz zur Regelung der Miethöhe festzulegen.

(noch Ziffer 7)

Als weitere Voraussetzung muß im Gesetz festgelegt werden, daß der Vermieter für mindestens 10 Jahre auf die ordentliche Kündigung verzichtet. Auch dies entspricht den Grundsätzen der Deutschen Bundesbank. Ohne gesetzliche Regelung könnten jedoch Unklarheiten bestehen, weil bei der Wohnraummiete die ordentliche Kündigung gemäß § 564 b BGB zumeist einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Es wäre deshalb eine Genehmigungspraxis nicht zweifelsfrei auszuschließen, die schon hierin eine hinreichende langfristige Bindung des Vermieters sähe und also keinen zusätzlichen Kündigungsverzicht des Vermieters verlangte.

Da sich die ortsübliche Vergleichsmiete und der Preisindex für die Lebenshaltung erheblich auseinanderentwickeln können und da der Vermieter im Regelfall das Mietverhältnis nicht kündigen kann, ist es notwendig, hinsichtlich der Indexklausel nach längerer Zeit eine Teilkündigung zuzulassen. Anderenfalls wäre der Vermieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an eine einmal vereinbarte Klausel auch dann gebunden, wenn die Miete sich weit von der ortsüblichen Vergleichsmiete entfernt hätte. Ein Zeitraum von 10 Jahren erscheint auch insofern angemessen.

R 8. Zu Artikel 2 (§ 5 WiStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie bei der Vermietung von Wohnraum die Grenze zwischen nur bußgeldbewehrtem und strafbarem Handeln zugunsten des Mieterschutzes neu zu bestimmen ist.

Begründung:

Die Vorschrift des § 302a StGB hat bis heute keinerlei praktische Bedeutung erlangt, so daß von einem strafrechtlichen Schutz gegen Mietwucher nicht gesprochen werden kann. Die Gründe für die Tatsache, daß es bis heute nicht gelungen ist, einen effektiveren Mietwuchertatbestand zu schaffen, liegen unter anderem auch darin, daß unter "Ausbeutung" im Sinne des § 302a StGB in der Praxis und im Schrifttum überwiegend ein besonders verwerfliches Handeln, also nicht nur die (bloße) Ausnutzung verstanden wird. "Ausbeuten" erfordert nach der herrschenden Meinung "gewisse parasitäre, qualifizierte und anstößige Formen des Ausnutzens", ein "rücksichtsloses und anstößiges Ausnutzen" des Schwächezustandes. Diese Auffassung erscheint für die Fälle des Ausnutzens einer Notlage bei der Vermietung von Räumen zum Wohnen und da-

(noch Ziffer 8)

mit verbundener Nebenleistungen als zu eng. Strafwürdig erscheint hier vielmehr jedes Verhalten, das bewußt auf die Ausnutzung eines Schwächezustandes zur Erzielung einer im auffälligen Mißverhältnis zur Leistung stehenden Gegenleistung gerichtet ist. Mit einer Ersetzung des Merkmals des "Ausbeutens" durch das Wort "Ausnutzen" könnte hier (gegebenenfalls) Abhilfe geleistet werden. Allerdings wäre vorab zu klären, welche Auswirkungen eine solche Änderung auf die anderen Tatbestandsalternativen des § 302a Abs. 1 Satz 1 StGB nach sich zögen.

R 9. Zu Artikel 2 Nr. 2 - neu - (§ 6 Abs. 2 WiStG)

Artikel 2 ist wie folgt zu fassen:

'Artikel 2
Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 erhält folgende Fassung:

" - Text wie Gesetzentwurf -"

2. In § 6 Abs. 2 wird das Wort "fünfunderttausend" durch das Wort "einhunderttausend" ersetzt.'

Begründung:

Herstellung der Kompatibilität mit
§ 5 Abs. 3 WiStG.

- R
Wo
10. Zu Artikel 2 Nr. 2 - neu - (§ 6 Abs. 1 WiStG) und
Artikel 3 (§ 3 Abs. 2 - neu -, § 4 a - neu -, § 5 Abs. 2 - neu -,
§ 9 Abs. 2 WoVermG)

Artikel 3 ist wie folgt zu fassen:

'Artikel 3

Anderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2840) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

"(2) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das eine Monatsmiete zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Im Falle einer Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, darf das vom Wohnungssuchenden insgesamt zu zahlende Entgelt den in Satz 1 bestimmten Betrag nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen

350/1/92

(noch Ziffer 10)

nen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt."

b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 3 und 4.

2. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

"§ 4 a

(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, daß der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt, ist unwirksam.

(2) Ein Vertrag, durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluß eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben, ist im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß der Mietvertrag zustande kommt. Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit das Entgelt unangemessen hoch ist."

3. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Text wird Absatz 1.

b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Soweit Leistungen aufgrund von Vereinbarungen erbracht worden sind, die nach § 3 Abs. 2 Satz 2 oder § 4 a unwirksam sind oder nicht wirksam geworden sind, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden."

4. § 9 Abs. 2 wird aufgehoben.

(noch Ziffer 10)

Als Folge ist Artikel 2 wie folgt zu fassen:

'Artikel 2
Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 erhält folgende Fassung:

" - Text wie Gesetzentwurf - " *

2. § 6 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig entgegen § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung von Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnraum ein Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, das eine Monatsmiete zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt."

* Vgl. hierzu auch Vorschlag unter Ziffer 1.

(noch Ziffer 10)

Begründung:

Zu Artikel 3 Nr. 1 (§ 3 Abs. 2 - neu - WoVermG)

Der Bundesrat hält die Absicht des Entwurfs für richtig, die von Wohnungssuchenden zu zahlende Maklercourtage nach oben zu begrenzen. Mit zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer ist die Grenze jedoch zu hoch angesetzt. Soweit es um die zugunsten der Wohnungssuchenden erbrachte Leistung geht, ist der Arbeitsaufwand im Durchschnitt nur gering. Der Bundesrat hält eine Monatsmiete zuzüglich Mehrwertsteuer für ein ausreichendes Entgelt. Als Beleg für die Richtigkeit dieser Einschätzung kann es dienen, daß in Berlin seit Jahrzehnten die Maklervergütung für die Wohnungsvermittlung auf 10 % der Jahresmiete einschließlich der Mehrwertsteuer begrenzt ist (§ 1 Abs. 1 Buchstabe a der Verordnung zur Regelung der Entgelte für Wohnungs- und Zimmervermittlung vom 08.10.1956 - GVBl. S. 1068 -, zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.08.1976 - GVBl. S. 1578 -). Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer stimmt dieser Satz mit der hier vorgeschlagenen Obergrenze nahezu vollständig überein. Probleme wegen der Berliner Regelung haben sich nicht ergeben.

Ferner ist zu berücksichtigen, daß es dem Vermittler freisteht, auch mit dem Vermieter ein Entgelt zu vereinbaren, insbesondere wenn in dessen Interesse ein besonderer Aufwand erforderlich ist.

Die Regelung sollte aus systematischen Gründen in § 3 statt in § 2 eingestellt werden. § 2 enthält bislang nur Bestimmungen, die die Voraussetzungen

(noch Ziffer 10)

des Entgeltanspruchs zum Gegenstand haben, während § 3 sich mit der Höhe des Entgelts und der Auslagen befaßt.

Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 4 a - neu - WoVermG)

Für die Wohnungssuchenden können sich unangemessen hohe Belastungen nicht nur durch eine überhöhte Maklercourtage ergeben. Die steigende Wohnungsknappheit führt mittlerweile in nicht wenigen Fällen dazu, daß auch Mieter, die ihre bisherige Wohnung freimachen, von den Folgiemietern hierfür entweder eine Abstandszahlung verlangen oder ihnen einzelne Gegenstände wie Einrichtungen (z.B. Gardinenstangen, Lampen - vgl. § 258 BGB -) oder Inventarstücke (insb. Möbel) zu überhöhten Preisen verkaufen. Gegen solche Ansinnen können sich Wohnungssuchende kaum wehren. Es ist deshalb sachgerecht, Vereinbarungen über Abstandszahlungen für unwirksam zu erklären und die Mieter hinsichtlich des Erwerbs von Gegenständen davor zu schützen, daß ihnen überhöhte Preise abverlangt werden und sie auch bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages an dem Kaufvertrag festgehalten werden.

Entsprechend ist die Rückabwicklungsvorschrift des § 5 zu ergänzen.

Zu Artikel 3 Nr. 3 (§ 5 Abs. 2 - neu - WoVermG)

Die Rückabwicklungsvorschrift des § 5 WoVermG bezieht sich bislang nur auf Leistungen, die an den Wohnungsvermittler erbracht worden sind. Durch den vorgeschlagenen neuen Absatz 2 soll sie auf Leistungen ausgedehnt werden, die der Vermieter oder der Vormieter zu Unrecht erlangt haben.

Zu Artikel 3 Nr. 4 (§ 9 Abs. 2 WoVermG)

Im Hinblick auf den vorgeschlagenen neuen Absatz 2 des § 3 braucht die bislang für Berlin geltende Sonderregelung nicht aufrechterhalten zu werden.

Zu Artikel 2 Nr. 2 (§ 6 Abs. 1 WiStG)

Wenn für das vom Wohnungssuchenden zu zahlende Entgelt eine feste Obergrenze eingeführt wird, können in der entsprechenden Bußgeldvorschrift nicht mehr die normativen Tatbestandsmerkmale "unangemessen hohes Entgelt" und "nicht unwesentliches Überschreiten der ortsüblichen Entgelte" verwendet werden. § 6 WiStG muß vielmehr an die Überschreitung der im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung festgelegten Obergrenze anknüpfen.

Zu Artikel 4 Nr. 1 (§ 541 b Abs. 1 a - neu -, 2 Satz 1 BGB)

Artikel 4 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

'1. § 541 b wird wie folgt geändert:

R 11. a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1 a eingefügt:

Wo

"(1 a) Maßnahmen zum Ausbau oder Umbau von nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräumen und zur Erweiterung des Gebäudes, die dazu dienen, Wohnraum zum Zwecke der Vermietung und zugehörige Nebenräume zu schaffen, hat der Mieter, auch soweit die gemieteten Räume betroffen sind, zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten und der baulichen Folgen für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude sowie des öffentlichen Interesses an der Schaffung neuen Wohnraums nicht zu rechtfertigen ist."

Wo 12. b) In Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort "mitzuteilen" die Worte "und ihn über seine Rechte nach diesen Vorschriften zu unterrichten" eingefügt.

(noch Ziffer 11/12)

Begründung:

Es erscheint zweckmäßig, die Duldungspflicht für Baumaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums nicht in Absatz 1 einzustellen, sondern zum Gegenstand einer gesonderten Vorschrift zu machen. Auf diese Weise kann der Zweck der Maßnahme präziser beschrieben werden. Für die Abwägung brauchen dann nur die insoweit in Betracht kommenden Gesichtspunkte genannt zu werden. Dabei erscheint es wichtig, daß das öffentliche Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums einbezogen wird.

Wenn Mieter von ihren Rechten im Zusammenhang mit sogenannten Luxusmodernisierungen häufig keinen Gebrauch machen, so kann eine Ursache hierfür sein, daß sie ihre Rechte nicht kennen. Um diesem Mißstand abzuhelpfen, soll der Vermieter zu entsprechender Aufklärung verpflichtet werden.

R
Wo

13. Zu Artikel 4 Nr. 1 a - neu - (§ 549 Abs. 4 - neu - BGB)

In Artikel 4 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a einzufügen:

'1a. In § 549 wird nach Absatz 3 folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Soll der Mieter nach dem Inhalt des Mietvertrages den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten weitervermieten, so tritt im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Vermieter und dem Mieter der Vermieter anstelle des Mieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Die §§ 572 bis 576 sind entsprechend anzuwenden."

Begründung:

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 11.06.1991 - I BvR 538/90 - (NJW 1991, 2272) verstößt es gegen Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes, einem Mieter, der Wohnraum von einem gewerblichen Zwischenmieter und nicht unmittelbar vom Eigentümer gemietet hat, den Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts zu versagen. Insbesondere die Mieter von Wohnungen, die im Bauherrenmodell errichtet worden sind, haben damit zwar gegenüber den Wohnungseigentümern den gleichen Kündigungsschutz erlangt, der grundsätzlich allen Wohnungsmietern zusteht. Damit sind jedoch nicht alle rechtlichen Probleme ausgeräumt. Der Mieter kann in der Wohnung bleiben, zwischen ihm und dem Eigentümer besteht jedoch kein Vertragsverhältnis. Das ist für beide Seiten nachteilig (vgl. im einzelnen Derleder WuM 1991, 641, und Gather, DWW 1992, 37, 48).

(noch Ziffer 13)

Um die Unsicherheiten, die die gegenwärtige Rechtslage mit sich bringt, auszuräumen, empfiehlt es sich, für den Fall, daß das Mietverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Zwischenmieter endet, durch gesetzliche Regelung Vertragsbeziehungen zwischen dem Eigentümer und dem Wohnungsmieter zu schaffen. Hierfür bietet sich eine Regelung nach dem Modell des § 571 BGB an, wobei die §§ 572 bis 576 BGB entsprechend anzuwenden sind. § 571 ist zwar nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (NJW 1989, 2053) für eine analoge Anwendung nur geeignet, soweit es um eine Änderung der dinglichen Rechtszuständigkeit des Vermieters an dem Grundstück geht. Diese Beschränkung gilt jedoch nur für die richterliche Analogie. Der Gesetzgeber kann eine entsprechende Anwendung anordnen.

Wo 14. Zu Artikel 4 Nr. 2 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 bis 4,
Abs. 2 a - neu - und Abs. 2 b - neu - BGB),
Artikel 5 a - neu - (Übergangsregelung)

a) Artikel 4 Nr. 2 ist wie folgt zu fassen:

'2. § 564 b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.

bbb) Die Sätze 2 bis 4 werden aufgehoben.

bb) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 werden nach dem Wort "würde" die Worte ", die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Mieters nicht zu rechtfertigen wären" eingefügt.

bbb) Satz 4 wird wie folgt gefaßt:

"Der Begründung von Wohnungseigentum stehen andere rechtliche Gestaltungen gleich, die zu einem wirtschaftlich vergleichbaren Ergebnis führen;"

cc) Nummer 4 erhält folgende Fassung:

"4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Grundstücksteile dazu verwenden will,

a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder

b) die vorhandenen und die nach Buchstabe a zu schaffenden Wohnungen angemessen mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten,

(noch Ziffer 14)

die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Der Mieter kann eine angemessene Senkung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen."

b). Nach Absatz 2 werden folgende neue Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

"(2 a) Sind die vermieteten Räume oder das Grundstück, auf dem sich die vermieteten Räume befinden, nachdem sie dem Mieter überlassen worden sind, an einen Dritten veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2 und 3 nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen. Dies gilt nicht, wenn der Erwerber zu den Personen gehört, zu deren Gunsten der Veräußerer ein berechtigtes Interesse im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2 hätte geltend machen können.

(2 b) Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so verlängert sich die Frist nach Absatz 2 a in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auf sieben Jahre. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt."

(noch Ziffer 14)

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5a einzufügen: *

"Artikel 5a

Übergangsregelung

Artikel 4 Nr. 2 Buchstabe b ist nicht anzuwenden, wenn der Veräußerungsvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist."

Begründung:

§ 564 b BGB bedarf zur Verbesserung des Mieterschutzes einer sehr viel weitergehenden Änderung, als sie der Entwurf vorsieht.

Der Bundesrat sieht eine verlängerte, umfassende und flächendeckende Sperrfrist für die Kündigungsgründe des Absatzes 2 Nr. 2 (Eigenbedarf) und Nr. 3 (angemessene wirtschaftliche Verwertung) als erforderlich an.

Die äußerst angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt dazu, daß vermehrt auf dem Wege über eine Eigenbedarfskündigung oder über eine Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung Mieter verdrängt werden, deren Chancen, anderweitig eine angemessene Wohnung zu finden, sehr ungünstig sind. Um dem entgegenzuwirken, soll das Instrument der Sperrfrist wirkungsvoller ausgestaltet werden.

Die Sperrfrist soll grundsätzlich alle Veräußerungsfälle erfassen, nicht nur die Veräußerung von Wohnungseigentum, das während des laufenden Mietverhältnisses begründet worden ist. Damit sollen zusätzlich diejenigen Mieter gegen den Verlust der Wohnung geschützt werden, die eine

* Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5a sind ggf. zusammenzuführen.

(noch Ziffer 14)

Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus oder auch eine Mietwohnung gemietet haben und die nach den konkreten Umständen im Einzelfall unter unveränderten Eigentumsverhältnissen nicht mit einer Eigenbedarfskündigung oder einer Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung zu rechnen brauchten. Wenn bei solchen Fallkonstellationen die Wohnung oder das Grundstück veräußert wird, erscheint es im Interesse des Mieterschutzes angemessen, dem Erwerber für die Eigenbedarfskündigung und für die Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung stets eine Sperrfrist aufzuerlegen.

Mit einer Sperrfrist für alle Veräußerungsfälle werden zugleich rechtliche Gestaltungen erfaßt, die dazu dienen, die Schwierigkeiten bei der Erlangung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Bildung von Wohnungseigentum zu umgehen, etwa die Bildung von Bruchteilseigentum oder von Kellereigentum (vgl. BayObLG NJW 1992, 700).

Von der Sperrfrist müssen allerdings Veräußerungsfälle ausgenommen werden, bei denen schon der Veräußerer zugunsten des Erwerbers Eigenbedarf hätte geltend machen können, also etwa eine Eigentumsübertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder eine sonstige Veräußerung unter Familienangehörigen. Anderenfalls würde sich allein durch die Veräußerung für dieselben Personen die Rechtslage ungerechtfertigt verschlechtern.

Der Bundesrat hält eine Verlängerung der Sperrfrist auf durchgängig fünf Jahre für geboten. Die bisherige dreijährige Frist bietet in einer Zeit äußerster Anspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht immer einen genügenden Schutz gegen die Mieterverdrängung. Drei Jahre können in nicht wenigen Fällen bei der eigenen Lebensplanung noch einkalkuliert werden. Es kann deshalb durchaus ein Anreiz bestehen, eine vermietete Wohnung oder ein vermietetes Haus zu erwerben, um es nach Ablauf von drei Jahren selbst zu beziehen. Eine Fünfjahresfrist ist dagegen so lang, daß sie praktisch niemals gezielt in Kauf genommen werden kann. Die bislang schon bestehende Möglichkeit für die Landesregierungen, durch Verordnung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 die Frist für bestimmte Gebiete auf fünf Jahre zu verlängern, reicht demgegenüber nicht aus. Das Problem der Mieterverdrängung mit der Folge, daß die bisherigen Mieter kaum eine andere Wohnung finden, besteht mittlerweile nicht mehr nur in verhältnismäßig wenigen Ballungsräumen, sondern flächendeckend.

(noch Ziffer 14)

In Absatz 2 Nr. 3 Satz 1 sollen neben den Nachteilen für den Vermieter auch die berechtigten Interessen des Mieters genannt werden. Wenn der Mieter unter den heutigen Verhältnissen des Wohnungsmarktes damit rechnen muß, nach einer Kündigung keine andere Wohnung zu finden, so kann die Kündigung für ihn eine existenzielle Belastung darstellen. Der Mieter kann zwar bislang schon im Rahmen der Sozialklausel des § 556 a BGB einer Kündigung wegen nicht zu rechtfertigender Härte widersprechen. Diese Möglichkeit erscheint jedoch beim Kündigungsgrund der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung unter den heutigen Bedingungen des Wohnungsmarktes nicht mehr ausreichend. Das mit diesem Kündigungsgrund geschützte Interesse an freier wirtschaftlicher Verfügbarkeit des Eigentums ist nicht von ähnlich zentraler Bedeutung wie das für die Eigenbedarfskündigung maßgebliche Ziel, eine Wohnung für sich oder für Familienangehörige zum Wohnen zur Verfügung zu haben. Hier besteht deshalb ein größerer gesetzgeberischer Gestaltungsspielraum (BVerfG NJW 1989, 972, 973), und die Sozialbindung des Eigentums gebietet hier besondere Rücksichtnahme auf den Nichteigentümer, der der Wohnung zu seiner Freiheits-sicherung und verantwortlichen Lebensgestaltung bedarf (BVerfG NJW 1992, 361). Solche Rücksichtnahme kann durch eine Abwägung im Rahmen des Kündigungsgrundes besser verwirklicht werden als mit einem befristeten Widerspruchsrecht, das noch dazu in erster Linie nur eine zeitlich begrenzte Vertragsverlängerung erlaubt.

Ferner soll in Absatz 2 Nr. 3 die Regelung, daß sich der Vermieter nicht auf die beabsichtigte oder während des Mietverhältnisses erfolgte Begründung von Wohnungseigentum berufen kann (Satz 3), durch einen neuen Satz 4 auf Umgehungsmaßnahmen wie Bildung von Bruchteilseigentum oder Kellereigentum erstreckt werden.

(noch Ziffer 14)

Die für Absatz 2 Nr. 4 vorgesehene Regelung zur Erweiterung der Möglichkeit, Teilkündigungen auszusprechen, soll gegenüber dem Entwurf verbessert werden: Die Kündigung von Nebenräumen oder Grundstücksflächen darf nicht zulässig sein, wenn die gekündigten Räume oder Flächen nur den Mietern neuzuschaffenden Wohnraums angeboten werden sollen und die bisherigen Mieter bei der Verteilung dieser Räume und Flächen unberücksichtigt bleiben. Die Teilkündigung soll nur dann ermöglicht werden, wenn bei der Neuverteilung sowohl alte als auch neue Wohnungen angemessen berücksichtigt werden.

Nach der geltenden Fassung von § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 u. 3 BGB haben die Landesregierungen bereits die Möglichkeit, die Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre auszuweiten.

In den Gebieten, für die die Länder von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, ergibt eine generelle Ausdehnung der Frist auf fünf Jahre daher keine Verbesserung der rechtlichen Instrumente. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der bloße Verkauf von Mietwohnraum ohne vorherige Umwandlung in der Regel für den Mieter weniger bedrohlich sein dürfte, da der typische Fall der Geltendmachung von Eigenbedarf der Erwerb einer umgewandelten Mietwohnung ist.

Die bisher geltende Regelung in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 bis 4 trägt dem dadurch Rechnung, daß in Gebieten mit ausgeprägter Wohnungsmangelage ein gegenüber der allgemein geltenden 3-Jahresfrist weitergehender Anschluß der Geltendmachung von Eigenbedarf auf fünf Jahre im Verordnungswege ermöglicht wird.

Daher erscheint es nur konsequent, im Falle einer Ausweitung der bisherigen 3-Jahresfrist auf fünf Jahre für die bisher privilegierten Umwandlungsfälle wiederum eine darüber hinausgehende Frist festzulegen, die mit den vorgeschlagenen sieben Jahren als angemessen erscheint.

R 15. Zu Artikel 4 Nr. 3 (§ 564 c Abs. 2 BGB)

Wo

Artikel 4 Nr. 3 ist zu streichen.

Begründung:

Der Bundesrat lehnt die im Entwurf vorgesehene Möglichkeit ab, für Werkwohnungen Zeitmietverträge ohne Verlängerungsmöglichkeit zu schließen. In diesem Bereich den Mieterschutz so weitgehend abzuschaffen, ist nicht vertretbar.

Ebensowenig ist es vertretbar, wenn bei Zeitmietverträgen ohne Verlängerungsanspruch die Verpflichtung des Vermieters, drei Monate vor Ende der Mietzeit dem Mieter das Fortbestehen der Verwendungsabsicht mitzuteilen, in der Rechtsfolge abgeschwächt werden soll. Zur Verhinderung von Mißbräuchen ist es unverzichtbar, an die Unterlassung dieser Mitteilungspflicht einen unbefristeten Fortsetzungsanspruch des Mieters zu knüpfen.

Wegen der Mißbrauchsgefahr muß ferner § 564 c Abs. 2 Satz 2 letzter Halbsatz beibehalten werden.

R 16. Zu Artikel 4 Nr. 4 (§ 565 c Satz 1 Nr. 1 BGB)

Wo

Artikel 4 Nr. 4 ist zu streichen.

Begründung:

Der Bundesrat hält es im Interesse der betroffenen Mieter für nicht akzeptabel, hinsichtlich der Kündigung von Werkwohnungen in § 565 c Satz 1 Nr. 1 den "dringenden Betriebsbedarf" durch einen "einfachen Betriebsbedarf" zu ersetzen. Die damit verbundene Verlängerung der Kündigungsfrist für einen Teil der Fälle ist kein hinreichender Ausgleich.

R
Wo

17. Zu Artikel 4 Nr. 5 - neu - (§ 570 b - neu - BGB)

In Artikel 4 ist nach Nummer 4 folgende Nummer 5 anzufügen:

'5. Nach § 570 a wird folgender § 570 b eingefügt:

"§ 570 b

(1) Werden vermietete Räume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt, es sei denn, daß der Käufer zu den Personen gehört, zu deren Gunsten der Verkäufer ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 geltend machen könnte.

(2) Die Mitteilung nach § 510 Abs. 1 ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt zwei Monate.

(3) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach § 569 a Abs. 1 oder 2 fortsetzt.

(noch Ziffer 17)

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

Begründung:

Das jetzt schon im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bestehende Vorkaufsrecht des Mieters einer umgewandelten Wohnung (Fall des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2) soll auf den nicht geförderten oder bindungsfrei gewordenen Bestand ausgedehnt werden.

Für die Ausweitung des Vorkaufsrechts spricht, daß der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei frei finanzierten Wohnungen nicht weniger dringlich ist als bei Sozialwohnungen. Zwar wird bereits heute eine umgewandelte Wohnung vielfach vorrangig dem Mieter zum Kauf angeboten, die Einführung des Vorkaufsrechts erscheint aber erforderlich, um dem Mieter in allen Umwandlungsfällen die Gelegenheit zum Kauf der Wohnung zu geben und dafür zu sorgen, daß der Mieter die Wohnung zu einem Kaufpreis erwerben kann, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Die Regelung wird erwünschterweise die Tendenz verstärken, daß ein verkaufsbereiter Vermieter die Eigentumswohnung in erster Linie dem Mieter anbietet. Sie verschafft dem Mieter im übrigen die Möglichkeit, vor der Entscheidung über den Kauf der Wohnung abzuwarten, ob der Vermieter einen anderen Käufer findet und ob dieser gegebenenfalls nur aus Gründen der Kapitalanlage erwerben will, so daß eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu besorgen ist.

Das Vorkaufsrecht soll allerdings ausgeschlossen sein, wenn der Käufer zu dem Personenkreis zählt, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 möglich ist. In diesen Fällen erscheint das Interesse des Vermieters, die Wohnung an eine bestimmte Person verkaufen zu können, vorrangig.

Die Ausübungsfrist soll abweichend von der in § 2 b Abs. 1 WoBindG vorgesehenen Sechsmonatsfrist auf zwei Monate begrenzt werden. Dieser Zeitraum ist für die Mieter ausreichend, ihre Finanzierungsmöglichkeiten zu klären und sich schlüssig zu werden. Eine enge Begrenzung der Frist ist im Hinblick auf die Eigentumsgarantie notwendig, um den Vermieter in seinen Verkaufsmöglichkeiten nicht übermäßig zu behindern. Bei

(noch Ziffer 17)

einer längeren Frist wäre nicht auszuschließen, daß auch Kapitalanleger von einem Kauf absähen, weil sie allzulange im Ungewissen blieben, ob der Kaufvertrag für sie zustande käme, und dementsprechend nicht disponieren könnten.

Das für den öffentlich geforderten Wohnungsbau in § 2 b WoBindG geregelte Verfahren bleibt als spezielle Regelung unberührt.

R
Wo 18. Zu Artikel 5 (Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 EGBGB)

Artikel 5 ist wie folgt zu fassen:

'Artikel 5

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, der durch Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 941) eingefügt worden ist, wird wie folgt geändert:

(noch Ziffer 18)

1. In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe "1992" durch die Angabe "1997" ersetzt.
2. In Absatz 4 wird die Angabe "1993" durch die Angabe "1998" ersetzt.'

Begründung:

Der Bundesrat teilt nicht die Auffassung der Bundesregierung, die Wohnungssituation im Beitrittsgebiet werde sich bereits bis 1995 so gebessert haben, daß auf die Sonderregelung für die Eigenbedarfskündigung von diesem Zeitpunkt an verzichtet werden könnte. Er hält eine Verlängerung der Regelung um fünf Jahre für zwingend geboten. Während dieses Zeitraums muß die Härteklausel des Artikels 232 § 2 Abs. 3 Satz 2 EGBGB unverändert bleiben.

Das gilt auch, soweit der Entwurf in Satz 2 Nr. 1 und 2 für bestimmte Fälle Ausnahmen vorsehen will. Krasse Fälle der dort genannten Art können schon aufgrund der geltenden Fassung des Satzes 2 eine Eigenbedarfskündigung ermöglichen. Es erscheint sachgerechter, solche Fälle dem schon jetzt geltenden Gebot einer umfassenden Abwägung zu unterstellen, als durch weitergehende Ausnahmen den Grundsatz, daß Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen sein sollen, aufzuweichen.

Die Gründe, die für eine Verlängerung der Wartefrist nach § 2 Abs. 3 Satz 1 sprechen, treffen in vollem Umfang auch für das Mietverhältnis in dem vom Vermieter selbst genutzten Zweifamilienhaus zu. Der Mieter im Zweifamilienhaus ist besonders schutzbedürftig, da das Mietverhältnis unter erleichterten Bedingungen gekündigt werden kann. Im Beitrittsgebiet ist von einem Wohnungsbestand von insgesamt 2,3 Mio. Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen. Im Sinne einer sozial verträglichen Überleitung kann deshalb auch auf die Verlängerung der Wartefrist des § 2 Abs. 4 nicht verzichtet werden.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung des vom Bundesrat eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Bundesratsdrucksache 89/92 - Beschluß -) Bezug genommen.

Wo 19. Zum Gesetzentwurf im ganzen

Die Bundesregierung wird aufgefordert, zur Wahrung der Rechtseinheit unverzüglich zu veranlassen, daß die Definitionen zu den Begriffen der

- Modernisierung und
- umlagefähigen Wasserkosten

in allen Rechtsnormen einheitlich geregelt werden.

Begründung:

Durch Artikel 1 Nr. 1 der Vierten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften wird der Begriff der Modernisierung auf "Maßnahmen zur Einsparung von Wasser" erweitert. Der Modernisierungsbegriff ist dann z.B. abweichend geregelt in § 541 b BGB und § 3 MHG.

Durch Artikel 1 Nr. 5, Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a und Artikel 3 Nr. 1 der Vierten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften wird der Begriff umlagefähiger Wasserkosten erweitert. Eine entsprechende Änderung z.B. in der insoweit gleichartigen Vorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 2 Heizkosten-Verordnung ist bisher nicht vorgesehen.

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher
Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Punkt 32 der 645. Sitzung des Bundesrates am 10. Juli 1992

Die Empfehlungen der Ausschüsse werden durch folgende
Ziffer 6a ergänzt:

Wo 6a. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 10 Abs. 2 Satz 1 MHG) und
Artikel 5a - neu - (Übergangsregelung)

a) Artikel 1 Nr. 3 ist wie folgt zu fassen:

'3. § 10 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins für
bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe
schriftlich vereinbart werden, wenn die Er-
höhungen die aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3
möglichen Erhöhungen nicht überschreiten."

b) Satz 4 wird durch folgende Sätze ersetzt:

"-Text wie in Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs-".'

Ausgeliefert am 02. JULI 1992

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5a einzufügen:*

"Artikel 5a
Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe a ist nicht auf vertragliche Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, anzuwenden."

Begründung:

zu a):

Die bisher in § 10 Abs. 2 MHG geregelten Vorschriften über die Staffelmietvereinbarungen haben sich - zu Lasten betroffener Mieter und damit der allgemeinen Mietpreisentwicklung - als zu dynamisch gestaltend und zu weitgehend erwiesen.

Staffelmietvereinbarungen sollen aus Verfahrensvereinfachungsgründen zwar weiterhin grundsätzlich zulässig bleiben, jedoch nur Mieterhöhungen umfassen dürfen, die sich im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG geregelten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Vergleichsmietverfahren halten. Während der Wirksamkeit solcher Staffelmietvereinbarungen sind allein weitere Mieterhöhungen aufgrund § 4 MHG (Betriebskostenabwälzungen) zulässig, die nicht auf diese Kappungsgrenze angerechnet werden.

zu b):

Die Übergangsregelung ist aus Gründen des Vertrauensschutzes in die bisherige Rechtslage erforderlich.

* Die Texte des jeweils eingefügten Artikel 5a sind ggf. zusammenzuführen.