

09.06.93

R - Wo

37 Seiten

**Empfehlungen
der Ausschüsse**

zum

Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Punkt 6 der 658. Sitzung des Bundesrates am 18. Juni 1993

Der federführende Rechtsausschuß (R) und der Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo) empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgenden Gründen zu verlangen: *

-
- * Die folgenden Empfehlungen beziehen sich auf die Fassung der Beschlußempfehlung des Rechtsausschusses des Bundestages in BT-Drucks. 12/5110 und werden nach Beschlußfassung durch den Bundesrat redaktionell an den Gesetzesbeschluß des Bundestages angepaßt.

R 1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ - neu - (§ 2 Abs. 1 Satz 1
Wo Nr. 2 MHG),
Artikel 2 Nr. 1 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG 1954) und
Artikel 5 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

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

'ä₀) In Satz 1 Nr. 2 wird das Wort "drei" durch das Wort
"zehn" ersetzt.'

Als Folge ist

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

b) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen:*

"(01) Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ ist auf Erhöhungsverlan-
gen, die dem Mieter vor dem ... (Inkrafttreten des Ge-
setzes) zugegangen sind, nicht anzuwenden."

Begründung:

Zu a):

Die Entwicklung des Mietpreisanstiegs,
der aus der Anpassung der Bestandsmieten
an die ortsübliche Vergleichsmiete
resultiert, erfordert eine stärkere
Dämpfung. Wenn nach der gegenwärtigen
Rechtslage nur die in den letzten 3
Jahren vereinbarten oder geänderten
Entgelte die Grundlage der ortsüblichen
Vergleichsmiete darstellen, so haben die
Neuabschlüsse, die angesichts der heuti-
gen besonderen Enge an Wohnungsmarkt
überproportional hoch liegen, einen

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß
ggf. redaktionell zusammenzuführen.

allzu starken Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Es ist deshalb notwendig, durch Ausweitung des maßgeblichen Zeitraums den Einfluß der deutlich niedrigeren Bestandsmieten, die seit längerer Zeit unverändert sind, zu verstärken. Damit wird nicht das Prinzip der Marktorientierung der Vergleichsmiete verlassen. Es würde nur im Ergebnis die bis 1982 geltende Regelung wiederhergestellt, die sich seinerzeit durchaus als funktionsfähig und angemessen erwiesen hatte.

Die Folgeänderung ist erforderlich, da die ortsübliche Vergleichsmiete in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG und in § 5 Abs. 2 WiStG 1954 übereinstimmend abgegrenzt sein muß. Es ist deshalb auch für den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung notwendig, den für die Vergleichsmiete maßgeblichen Zeitraum auf die letzten 10 Jahre auszuweiten.

Zu b):

Hinsichtlich der vorgeschlagenen Änderung 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 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

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) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen: *

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

Begründung:

Zu a):

Die im Gesetz vorgesehene teilweise Herabsetzung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 % ist nicht ausreichend. Der Bundesrat hält eine Halbierung auf 15 % für erforderlich.

Zu b)

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

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

R 3. Zu Artikel 1 Nr. 1 b - neu - (§ 2 Abs. 2 MHG),
Artikel 5 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

(Bei An-
nahme ent-
fallen Zit-
ter 4 und
5)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 1 a folgende Nummer 1 b einzufügen:

1 b. § 2 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

"(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 (Miet-
spiegel), so ist zur Begründung eines Erhöhungsverlangens auf den Mietspiegel Bezug zu nehmen; enthält der Miet-
spiegel Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ist für die Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden, so kann der Vermieter insbe-
sondere 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 Wohnun-
gen anderer Vermieter mit entsprechenden Entgelten benen-
nen."

b) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzu-
fügen:*

"(01) Artikel 1 Nr. 1 b ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) zu-
gegangen sind, nicht anzuwenden."

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß
ggf. redaktionell zusammenzuführen.

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.

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 mietpreissteigernd. Sie sollten deshalb nur noch zulässig sein, soweit für die Gemeinde ein Mietspiegel fehlt oder soweit ein Mietspiegel für einzelne Arten von Wohnungen keine Preisangaben enthält.

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 vorgeschlagenen Regelungen Änderungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand enthalten, ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangens, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

Wo 4. Zu Artikel 1 Nr. 1 b - neu - (§ 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 MHG)
(Entfällt bei Annahme von Ziffer 3)
und Artikel 5 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 1 a folgende Nummer 1 b einzufügen:

'1 b. § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 erhält folgende Fassung:

"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 vergleichbare Wohnungen mit entsprechenden Entgelten benennen."

b) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen:*

"(01) Artikel 1 Nr. 1 b ist auf Erhöhungsverlangens, die dem Mieter vor dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) zugegangen sind, nicht anzuwenden.

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

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.

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 mietpreissteigernd. Sie sollten deshalb nur noch zulässig sein, soweit für die Gemeinde ein Mietspiegel fehlt oder soweit ein Mietspiegel für einzelne Arten von Wohnungen keine Preisangaben enthält.

Zu b):

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

Wo
(Entfällt
bei Annah-
me von Zif-
fer 3)

5. Zu Artikel 1 Nr. 1 c - neu - (§ 2 Abs. 2 Satz 4 MHG)
und Artikel 5 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 1 b - neu - folgende Nummer 1 c einzurügen:

'1c. In § 2 Abs. 2 Satz 4 werden nach den Wörtern "drei Wohnungen" die Wörter "anderer Vermieter" eingefügt.'

b) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzuzügen:*

"(01) Artikel 1 Nr. 1 c ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) zugegangen sind, nicht anzuwenden."

Begründung:

zu a):

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 Wohnun-

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

gen 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 vorgeschlagene Regelung Änderungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand enthält, ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

R
Wo

6. Zu Artikel 1 Nr. 1 d - neu - (§ 2 Abs. 5 MHG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 1 c - neu - folgende Nummer 1 d einzufügen:

'1 d. § 2 Abs. 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."

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 haben müssen. 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 wird so umgestaltet, daß eine Pflicht besteht, Regeln über den Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu ihrer Aufstellung und Fortschreibung festzulegen.

R
Wo

7. Zu Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe b und c (§ 3 Abs. 2 und 4 Satz 2 MHG) und Artikel 5 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

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

aa) Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

'b) 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 10 vom Hundert übersteigt."

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

b) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen: *

"(01) Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe b ist nicht anzuwenden, wenn mit der baulichen Maßnahme spätestens innerhalb von zwei Monaten nach dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) begonnen worden ist."

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

Begründung:

Zu a):

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieter vielfach nicht ordnungsgemäß, vor allem nicht fristgerecht, über die Maßnahme und die auf Grund 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 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 Ländern - die Möglichkeit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 2 MHG.

Wo 8.

Zu b):

Hinsichtlich der Änderung ist es sachgerecht, daß sie nur für Maßnahmen greift, die erst zwei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes begonnen werden.

Wo 9. Zu Artikel 1 Nr. 2 a - neu - (§ 4 Abs. 5 - neu - MHG)

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

'2a. In § 4 wird nach Absatz 4 folgender Absatz 5 eingefügt:

"(5) Soweit der Vermieter berechtigt ist, die Kosten der Wasserversorgung auf die Mieter umzulegen, und der Wasserverbrauch, der mit der üblichen Benutzung der Wohnungen zusammenhängt, für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wasserzähler erfaßt wird, sind die auf die Wohnungen entfallenden Kosten der Wasserversorgung nach Wahl des Vermieters

- 1. nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen oder**
- 2. im Falle des Einverständnisses des Wasserversorgungsunternehmens direkt zwischen Mietern und Wasserversorgungsunternehmen abzurechnen."**

Begründung:

- a) Derzeit besteht beim freifinanzierten Wohnraum in den alten Ländern keine Gesetzesvorschrift, wonach der Vermieter gegenüber Mietern berechtigt ist, von dem mietvertraglich überwiegend vereinbarten Flächenmaßstab auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung überzuwechseln, nachdem er Wohnungswasserzähler installiert hat.

Nach der derzeitigen Rechtslage ist vielmehr im Regelfall eine Einzelvereinbarung mit jedem einzelnen Mieter erforderlich, wenn die Abrechnung der Wasserverbrauchskosten über Wasserzähler rechtlich einwandfrei durchgeführt werden soll. Erfahrungsgemäß ist aber für den Vermieter - gerade auch bei größeren Wohnanlagen - eine Zustimmung sämtlicher Mieter nicht zu erreichen.

- b) Daß die Rechtsprechung im Hinblick auf die neugefaßten § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG und § 541 b Abs. 1 BGB im Wege der Rechtsfortbildung dem Vermieter eine entsprechende Annexkompetenz einräumt, wenn er Maßnahmen zur Wassereinsparung durchführt, steht ebenfalls nicht zu erwarten:
- In der Vergangenheit hat die Rechtsprechung nur in seltenen Extremfällen eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes vorgenommen. Insbesondere hat das OLG Hamm in seinem Rechtsentscheid (RE v. 27.9.1983 - 4 REMiet 14/82, in: DWW 1983, S. 278) den Flächenmaßstab nicht schlechterdings für unbillig im Sinne der §§ 315, 316 BGB gehalten.
 - Auch stehen für preisgebundenen Wohnraum mit § 21 Abs. 2 Satz 3 Neubaumietenverordnung und für die neuen Länder mit § 3 Abs. 2 Satz 2 Betriebskostenumlageverordnung entsprechende ausdrückliche Vorschriften zur Verfügung. Aus dem Fehlen einer entsprechenden Vorschrift für den freifinanzierten Wohnraum in den alten Ländern ergibt sich demnach im Umkehrschluß, daß hier keine Berechtigung des Vermieters bestehen soll, den Verteilungsmaßstab einseitig zu ändern.
- c) Ohne diese Möglichkeit hat die Abrechnung selbst nach erfolgtem Einbau von Wohnungswasserzählern - weiter nach dem alten, im Zweifel nicht verbrauchsabhängigen Verteilungsschlüssel zu erfolgen. Für den Mieter besteht damit keine Notwendigkeit, Wasser einzusparen, da selbst übermäßiger Wasserverbrauch nicht sanktioniert werden kann und auf alle Mieter eines Objekts umgelegt wird.
- d) Um die Probleme und Unsicherheiten, die die gegenwärtige Rechtslage mit sich bringt, auszuräumen und insbesondere, das - sich in den Neufassungen von § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG und § 541 b Abs. 1 BGB ausdrückende - gesetzgeberische Ziel einer Wassereinsparung zu gewährleisten, empfiehlt sich in Ergänzung zu

den Änderungen von § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG und § 541 b Abs. 1 BGB eine ausdrückliche gesetzliche Regelung.

- e) Hierbei bietet sich an, gleichzeitig dem Fall Rechnung zu tragen, daß das zuständige Wasserversorgungsunternehmen bereit ist, eine Direktabrechnung mit den Mietern vorzunehmen. Bei dieser Konstellation entledigte sich der Vermieter einer Haftung für die mit der üblichen Benutzung der Wohnungen einhergehenden Wasserkosten seiner Mieter, wodurch für ihn ein erheblicher Anreiz besteht, Wohnungswasserzähler einzubauen. Mieter könnten dagegen ggfs. entstehende Mehrkosten durch Wassereinsparungen auffangen.

R 10. Zu Artikel 1 Nr. 2 b - neu - (§ 9 a - neu - MHG) und
Nr. 3 (§ 10 Abs. 1, 2 Satz 4, Abs. 3 MHG)

- (bei Ablehnung entfällt Ziffer 12) a) In Artikel 1 ist nach Nummer 2 a - neu - folgende Nummer 2 b einzufügen:

'2 b. 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 der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen. Die Gebiete nach Satz 1 werden durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt. Satz 1 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."

b) Artikel 1 Nr. 3 ist 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 Text in Artikel 1 Nr. 3 der Vorlage - *

c) In Absatz 3 wird im Eingangssatzteil 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 beim Abschluß neuer Mietverträge - 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.

* Vgl. hierzu aber die Empfehlung unter Ziffer 11.

R
Wo

11. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 10 Abs. 2 Satz 4 MHG) und
Artikel 5 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

a) In Artikel 1 Nr. 3 ist § 10 Abs. 2 Satz 4 wie folgt zu fassen:

"Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und darf sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, nicht um mehr als 15 vom Hundert erhöhen."

b) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen: *

“(01) § 10 Abs. 2 Satz 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der Fassung des Artikels 1 Nr. 3 ist nicht auf Vereinbarungen anzuwenden, die vor dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) abgeschlossen worden sind.”

Begründung:

Zu a):

Die Vorschriften über Staffelmietvereinbarungen haben sich - zu Lasten betroffener Mieter und damit der allgemeinen Mietpreisentwicklung - als zu dynamisch gestaltend erwiesen. Es ist deshalb eine Kappungsgrenze von 15 % einzuführen.

Zu b):

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

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

R 12. Zu Artikel 1 Nr. 3 a₀ - neu - (§ 10 Abs. 2 Satz 7 und 8
- neu - MHG)

(entfällt bei Ablehnung von Ziffer 10) In Artikel 1 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3 a₀ einzufügen:
'3 a₀. Dem § 10 Abs. 2 werden folgende Sätze angefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet nach § 9 a Satz 1 und übersteigt der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 vom Hundert, so kann der Mieter bis zum 31. Dezember 1999 die Herabsetzung des Mietzinses auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 vom Hundert verlangen. § 9 a Satz 2 und 3 gilt entsprechend."

Begründung:

Die Ergänzung des § 10 Abs. 2 MHG sichert bei Staffelmietvereinbarungen die Einschränkung nach § 9 a - neu - MHG ab, um deren Umgehung zu verhindern. Die Regelung bezieht sich nur auf Staffelmietvereinbarungen, die über Wohnraum in einem Gebiet mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen während der Geltungsdauer einer Verordnung, die dieses Gebiet bestimmt, abgeschlossen werden. Auch sie greift nur für die Mietzeit ein, in der die Verordnung gilt. Auf die in einer Staffelmietvereinbarung ausgewiesene Erstmiete ist die

Begrenzung des § 9 a Satz 1
- neu - MHG anzuwenden. Im
weiteren Verlauf des Mietver-
hältnisses soll durch die Re-
gelung verhindert werden, daß
die Miete die durch § 9 a
- neu - MHG vorgegebene Grenze
(ortsübliche Vergleichsmiete
zuzüglich 10 vom Hundert)
übersteigt. Die Vertragspar-
teien können jedoch im Zeit-
punkt des Vertragsschlusses
die weitere Entwicklung der
ortsüblichen Vergleichsmiete
nicht absehen. Andererseits
sind sie nach § 10 Abs. 2
Satz 5 MHG gezwungen, den
Mietzins betragsmäßig auszu-
weisen. Deshalb wird dem Mie-
ter ein Anspruch auf Herabset-
zung des Mietzinses einge-
räumt, falls die für einen be-
stimmten Zeitraum vereinbarte
Miete die genannte Grenze über-
schreitet. Der Mieter kann bis
zu einer entsprechenden ver-
traglichen Änderung die Lei-
stung des über der Grenze lie-
genden Mietzinses verweigern
(§ 273 Abs. 1 BGB).

R
Wo

13. Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 10 a Abs. 4 - neu - MHG)

In Artikel 1 Nr. 4 ist in § 10 a nach Absatz 3 folgender Absatz 4 anzufügen:

"(4) Eine Vereinbarung nach Absatz 1 kann durch Kündigung beendet werden, jedoch nicht vor Ablauf von 10 Jahren."

Begründung:

Der Bundesrat hält es nicht für vertretbar, daß Vermieter und Mieter stets für die gesamte Dauer eines Mietverhältnisses an eine einmal vereinbarte Indexklausel gebunden bleiben. Die ortsübliche Vergleichsmiete und der Preisindex für die Lebenshaltung können sich erheblich auseinanderentwickeln. In diesem Fall muß es die Möglichkeit geben, durch eine auf die Indexklausel beschränkte Teilkündigung auf das Regelprinzip der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete überzugehen. Ohne Zulassung einer solchen Teilkündigung wäre dies nicht möglich. Für den Vermieter ist eine Änderungskündigung nicht zulässig, und für die Mieter scheidet sie praktisch aus, weil diese sonst Gefahr liefen, die Wohnung zu verlieren.

Wenn die Teilkündigung frühestens nach 10 Jahren ermöglicht wird, so können beide Vertragsteile für einen hinreichend langen Zeitraum sicher kalkulieren.

R
Wo 14. Zu Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe a (§ 3 Abs. 2 Satz 1 WoVermG)

In Artikel 3 Nr. 1 Buchstabe a sind in § 3 Abs. 2 Satz 1 die Wörter "zwei Monatsmieten" durch die Wörter "eine Monatsmiete" zu ersetzen.

Begründung:

Die im Gesetz vorgesehene Begrenzung der von Wohnungsuchenden zu zahlenden Maklercourtage auf zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer ist ungenügend. Der Bundesrat hält eine Begrenzung auf eine Monatsmiete für sachgerecht. Der Arbeitsaufwand für die zugunsten der Wohnungsuchenden erbrachte Leistung ist im Durchschnitt gering. Dafür, daß eine Monatsmiete für diese Leistung kein ausreichendes Entgelt wäre, gibt es keinerlei Beleg. Im Gegenteil beweisen die jahrzehntelangen Erfahrungen mit der geltenden Berliner Regelung, die durch Artikel 3 Nr. 4 aufgehoben wird, daß eine Monatsmiete als Entgelt ausreicht. Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer stimmt die in Berlin geltende Obergrenze nahezu vollständig mit dem vom Bundesrat für richtig gehaltenen Wert überein. Probleme haben sich aus der Berliner Regelung nicht ergeben.

Geradezu unerträglich wäre es, wenn jetzt für die Wohnungsvermittlung in Berlin die zulässige Vergütung verdoppelt würde.

R
Wo 15. Zu Artikel 3 Nr. 1 a - neu - (§ 4 a - neu - WoVermG) und
Nr. 2 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2 WoVermG)

Artikel 3 ist wie folgt zu ändern:

a) Nach Nummer 1 ist folgende Nummer 1 a einzufügen:

'1 a. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

"§ 4 a

(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungsuchenden 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 Wohnungsuchende 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."

b) In Nummer 2 Buchstabe b ist in § 5 Abs. 2 nach der Angabe "§ 3 Abs. 2 Satz 2" die Angabe "oder § 4 a" einzufügen.

Begründung:

Für die Wohnungsuchenden 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 Folgemieterern hierfür entweder eine Abstandsanzahlung verlangen oder ihnen einzelne Gegenstände wie Einrichtungen (z.B. Gardinenstangen, Lampen - vgl. § 258 BGB) oder Inventarstücke (insbesondere Möbel) zu überhöhten Preisen verkaufen. Gegen solches Ansinnen können sich Wohnungsuchende kaum wehren. Es ist deshalb sachgerecht, Vereinbarungen über Abstandsanzahlungen für unwirksam zu erklären, weil ihnen keine Leistung gegenübersteht. Darüber hinaus ist es geboten, 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.

R

16. Zu Artikel 4 Nr. 1 (§ 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB)

Wo

Artikel 4 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

'1. § 541 b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

- Text wie in Artikel 4 Nr. 1 der Vorlage -

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

Begründung:

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, ist es nach Auffassung des Bundesrates angebracht, den Vermieter zu entsprechender Aufklärung zu verpflichten. Auch die bloße Unterrichtung über die gesetzliche Regelung wird vielfach nützlich sein.

R
Wo 17. Zu Artikel 4 Nr. 1a₀ (§ 549 Abs. 4 - neu - BGB)

In Artikel 4 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a₀ einzufügen:

'1 a₀. 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 und schließt der Vermieter im Falle der Beendigung des Mietvertrages einen neuen Mietvertrag mit einem anderen Mieter, so tritt dieser anstelle des bisherigen Mieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter keinen neuen Mietvertrag ab, so tritt er bei Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses 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. Juni 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).

Um die Probleme und Unsicherheiten, die die gegenwärtige Rechtslage mit sich bringt, auszuräumen, empfiehlt sich eine ausdrückliche gesetzliche Regelung, die den Interessen des Eigentümers und des Wohnungsinhabers Rechnung trägt. Für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Eigentümer und dem gewerblichen Zwischenmieter soll der Eigentümer die Möglichkeit erhalten, einen neuen Zwischenmieter einzuschalten, der dann in die Rechte und Pflichten aus dem bisherigen Untermietvertrag eintritt. Im Falle einer ersatzlosen Beendigung des Hauptmietvertrages soll der Vermieter selbst in die Position des bisherigen Zwischenmieters aus dem Untermietvertrag einrücken. Diese Regelung orientiert sich am Modell des § 571 BGB, wobei die §§ 572 - 576 BGB für entsprechend anwendbar erklärt werden sollen.

R
Wo

18. Zu Artikel 4 Nr. 2 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3, Abs. 2 a
- neu - BGB) und
Artikel 5 Abs. 1 a - neu - (Übergangsvorschriften)

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 Wörter ", die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Mieters nicht zu rechtfertigen wären" eingefügt.

bbb) Satz 4 erhält folgende Fassung:

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

cc) Nummer 4 erhält folgende Fassung:

- Text wie in Artikel 4 Nr. 2 der Vorlage -

b) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2 a 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."

b) In Artikel 5 ist nach Absatz 1 folgender Absatz 1 a einzufügen: *

"(1 a) § 564 b Abs. 2 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung der vermieteten Räume oder des Grundstücks gerichtete Vertrag vor dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) abgeschlossen worden ist."

Begründung:

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

Mit dem Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsver-sorgung ist zwar erst kürzlich eine Regelung mit einer auf zehn Jahre verlängerten Sperrfrist für die Eigenbedarfs-kündigung und die Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung geschaffen worden. Diese Regelung gilt jedoch nur für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwoh-nungen besonders gefährdet ist. Sie erfaßt nicht die übrigen Gebiete und nicht die Veräußerungsfälle, in denen während der Wohnungsüberlassung keine Umwandlung in Wohnungseigentum stattge-funden hat. Auch insoweit ist jedoch ein verstärkter Schutz erforderlich.

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß ggf. redaktionell zusammenzuführen.

Die allgemeine 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 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 hatte 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 allgemeinen Sperrfrist auf fünf Jahre für geboten. Die bisherige dreijährige Frist bietet in einer Zeit äußerster Anspannung auf dem Wohnungsmarkt keinen genügenden Schutz mehr gegen die Mieterverdrängung. Das Problem der Mieterverdrängung mit der Folge, daß die bisherige

gen Mieter kaum eine andere Wohnung finden, besteht mittlerweile nicht mehr nur in verhältnismäßig wenigen Ballungsräumen, sondern flächendeckend. Entsprechend der Marktentwicklung hält der Bundesrat eine allgemeine Sperrfrist von fünf Jahren für erforderlich.

Im übrigen hält der Bundesrat folgende Änderungen für erforderlich:

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.

R
Wo

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

Artikel 4 Nr. 3 ist zu streichen.

Begründung:

Der Bundesrat lehnt die im Gesetz 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
Wo

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

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 21. Zu Artikel 4 b - neu - (Gesetz über eine Sozialklausel in
Gebieten im gefährdeter Wohnungsversorgung)

Nach Artikel 4 a ist folgender Artikel 4 b einzufügen:

'Artikel 4 b

Änderung des Gesetzes über eine
, Sozialklausel
in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung

Das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter
Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487)
wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Wortlaut wird § 1.
2. Folgender § 2 wird angefügt:

"§ 2

§ 1 ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung
des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem
1. August 1990 abgeschlossen worden ist."

Begründung:

Es ist zweckmäßig, zu dem Gesetz über
eine Sozialklausel in Gebieten mit
gefährdeter Wohnungsversorgung klar-
zustellen, für welche Fälle die in diesem
Gesetz geregelte zehnjährige Sperrfrist
gelten soll.

Die verlängerte Frist kann nicht auf
alle in der Vergangenheit erfolgten
Umwandlungen und Veräußerungen ange-
wendet werden. Eine solche unechte
Rückwirkung über einen Zeitraum von
zehn Jahren, in manchen Fällen auch
darüber hinaus, wäre mit dem gebote-
nen Vertrauensschutz nicht zu verein-
baren. Ein geeigneter Stichtag ist
der 1.8.1990. An diesem Tag ist das
Gesetz zur Verbesserung der Rechts-

stellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20.07.1990 (BGBI. I S. 1456) in Kraft getreten, mit dem erstmals eine Verlängerung der Kündigungsfrist für Gebiete mit besonders gefährdeter Wohnungsversorgung eingeführt wurde, und zwar für die Veräußerungsfälle ab 1.8.1990. Jedenfalls seit diesem Zeitpunkt konnte niemand darauf vertrauen, daß es auch angesichts zunehmender Wohnknappheit und angesichts sich verstärkender Verdrängungstendenzen bei der einmal festgelegten Dauer der Sperrfrist bleiben werde. Die öffentliche mietrechtspolitische Diskussion ist seither u.a. von Erörterungen über längere Sperrfristen bestimmt worden. Andererseits kommt ein weiteres Zurückverlegen des Stichtags nicht in Betracht, weil der Gesetzgeber 1990 entschieden hat, daß alle vor dem 01.08.1990 liegenden Veräußerungsfälle nicht unter die längere Sperrfrist fallen sollten; für die älteren Fälle ist damit ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand entstanden.

**Empfehlungen
der Ausschüsse**

zum

Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Punkt 6 der 658. Sitzung des Bundesrates am 18. Juni 1993

Ziffer 2 der Empfehlungsdrucksache 396/1/93 erhält folgende Fassung:

- R
Wo
2. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG) und
Artikel 5 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

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) In Artikel 5 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen: *

"(01) Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a ist auf Erhöhungsverlangen,
die dem Mieter vor dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) zuge-
gangen sind, nicht anzuwenden."

* Die verschiedenen Übergangsregelungen sind im Vermittlungsausschuß
ggf. redaktionell zusammenzuführen.

396/1/93

(noch Ziff. 2)

Begründung:

Zu a):

Die im Gesetz vorgesehene teilweise Herabsetzung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 % ist nicht ausreichend. Der Bundesrat hält eine Halbierung auf 15 % für erforderlich.

Schon der Satz von 20 % 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. Dieser Zeitraum wird nicht ausreichen, um die gegenwärtigen Probleme des Wohnungsmarktes zu beseitigen.

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.

(noch Ziff. 2)

Eine uneingeschränkte Kappungsgrenze von 15 % ist nach den Erfahrungen der letzten Jahre notwendig, um eine fühlbare Dämpfung des Mietpreisanstiegs zu erreichen. Den Vermietern wird nicht die Möglichkeit genommen, die Mieten an die Marktentwicklung heranzuführen. Es wird nur zur Wahrung der berechtigten Interessen der Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit der Vermieter begrenzt, den größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen aus der Vermietung zu erzielen.

Zu b)

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