

17.06.93

R - Wo

Gesetzesbeschluß
des Deutschen Bundestages

Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 163. Sitzung am 17. Juni 1993 aufgrund der Beschlußempfehlung und des Berichts des Rechtsausschusses (6. Ausschuß) - Drucksache 12/5110 - den von der Bundesregierung eingebrachten

**Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung
mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)
- Drucksache 12/3254 -**

in der nachstehenden Fassung angenommen:

Fristablauf: 08.07.93

Erster Durchgang: Drs. 350/92

Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung
der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1126), wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Dem Satz 1 Nr. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Der Vomhundertsatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn

a) das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. . . . [fünf Jahre nach dem Inkrafttreten] zugeht und

b) der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.“

b) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Von dem Jahresbetrag des nach Satz 1 Nr. 2 zulässigen Mietzinses sind die Kürzungsbeiträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.“

2. Nach § 2 Abs. 1 wird folgender neuer Absatz 1 a eingefügt:

“(1 a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist nicht anzuwenden.“

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen, das frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung gestellt werden kann, innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort "Heizenergie" die Wörter "oder Wasser" eingefügt.

b) Absatz 2 wird aufgehoben.

c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

“(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt. Diese Frist verlängert sich um drei Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert nach oben abweicht.“

4. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird Satz 4 durch folgende Sätze ersetzt:

„Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Der jeweilige Mietzins oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen sein.“

b) Absatz 3 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. über preisgebundenen Wohnraum, soweit nicht in § 2 Abs. 1 a Satz 2 etwas anderes bestimmt ist.“

5. Nach § 10 wird folgender § 10a eingefügt:

„§ 10a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll (Mietanpassungsvereinbarung). Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechende währungsrechtliche Vorschriften erteilt wird.

(2) Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung muß der Mietzins, von Erhöhungen nach §§ 3 und 4 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. 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. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung der nach der Mietanpassungsvereinbarung maßgebenden Preise nennt. Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.“

6. In § 11 Abs. 3 Nr. 3 wird die Verweisung „§ 10 Abs. 2“ durch „§ 10 Abs. 2 und § 10a“ ersetzt.

„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:

„§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie

1. unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen und

2. für Räume entrichtet werden.

a) die nach dem 1. Januar 1991 fertiggestellt wurden oder

b) für die das Entgelt vor dem 1. ... 1991 (Tag des Inkrafttretens) über der in Satz 1 bezeichneten Grenze liegen dürfte.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.“

2. § 6 wird aufgehoben.

Artikel 3

Änderung 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 zwei Monatsmieten 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 ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt.“

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

2. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Text wird Absatz 1.

b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Soweit Leistungen auf Grund von Vereinbarungen erbracht worden sind, die nach § 3 Abs. 2 Satz 2 unwirksam oder nicht wirksam geworden sind, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden.“

3. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 2 eingefügt:

„2. entgegen § 3 Abs. 2 ein Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, das den dort genannten Betrag übersteigt.“

b) In Absatz 1 werden die bisherigen Nummern 2 und 3 Nummern 3 und 4.

c) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 2 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 mit einer Geldbuße bis zu 5000 Deutsche Mark geahndet werden.“

4. § 9 Abs. 2 wird aufgehoben.

Artikel 4

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung,

das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 509) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 541 b Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Verwendungen des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.“

396/93

2. § 550 b Abs. 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Ist bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme dem Vermieter zu überlassen, so hat er sie von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen."

3. § 564 b Abs. 2 Nr. 4 erhält folgende Fassung:

4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will,

- a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
- b) den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten,

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 Mietzins verlangen. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen."

4. § 564 c Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 oder nach § 556 b verlangen, wenn

- 1. das Mietverhältnis für nicht mehr als fünf Jahre eingegangen worden ist,
- 2. der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
 - a) die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will oder
 - b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
 - c) Räume, die mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet worden

sind, an einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und

3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsschluß schriftlich mitgeteilt hat.

Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden oder teilt der Vermieter dem Mieter nicht drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mit, daß seine Verwendungsabsicht noch besteht, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen."

5. § 565 c Satz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

1. bei Wohnraum, der weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des

- a) übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
- b) nächsten Monats, wenn das Mietverhältnis vor dem ... [Inkrafttreten des Gesetzes] eingegangen worden ist und der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird;"

6. Nach § 570 a wird folgender § 570 b eingefügt:

§ 570 b

(1) Werden vermietete Wohnräume, 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. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

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

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

Artikel 5

Anderung des Heimgesetzes

§ 14 Abs. 4 Satz 2 des Heimgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 1990 (BGBl. I S. 763, ber. S. 1069) erhält folgende Fassung:

"Der Träger hat die Geldsumme von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen."

Artikel 6

Übergangsvorschriften

(1) Artikel 4 Nr. 2 und Artikel 5 sind hinsichtlich der Verzinsung nicht anzuwenden, wenn die Sicherheit aufgrund einer Vereinbarung zu leisten ist, die vor dem 1. Juli 1993 getroffen worden ist. Insoweit verbleibt es bei den bis dahin geltenden Vorschriften.

(2) Artikel 4 Nr. 6 ist nicht anzuwenden, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem 1. 1993 [Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden ist.

Artikel 7

Inkrafttreten

(1) Artikel 4 Nr. 2 und Artikel 5 treten am 1. Juli 1993 in Kraft.

(2) Im übrigen tritt dieses Gesetz am ersten Tag des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Anrufung des Vermittlungsausschusses

durch den Bundesrat

zum

Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Der Bundesrat hat in seiner 658. Sitzung am 18. Juni 1993 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 17. Juni 1993 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den in der Anlage angegebenen Gründen einberufen wird.

Drucksache 396/93 (Beschluß)

Anlage

G r ü n d e

für die Einberufung des Vermittlungsausschusses

zum

Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ - neu - (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG),
Artikel 2 Nr. 1 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG 1954) und
Artikel 6 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 6 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen:*

"(01) Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem ... (Inkrafttreten des Gesetzes) 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 heutigen besonderen Enge am 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.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 a - neu - (§ 2 Abs. 2 Satz 4 MHG)
und Artikel 6 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a einzurügen:

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

b) In Artikel 6 ist vor Absatz 1 folgender Absatz 01 einzufügen:*

"(01) Artikel 1 Nr. 2 a 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 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 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.

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

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

In Artikel 1 ist nach Nummer 2 a - neu - folgende Nummer 2 b einzufügen:

' 2b . § 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.

4. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe b und c (§ 3 Abs. 2 und 4 Satz 2 MHG) und Artikel 6 Abs. 01 - neu - (Übergangsvorschriften)

a) Artikel 1 Nr. 3 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 6 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.

Zu b):

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

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

In Artikel 1 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3a einzufügen:

'3a. 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: DWV 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.

6. 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.

7. 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 Folgemieter hierfür entweder eine Abstandszahlung 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 Abstandszahlungen 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.

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

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

'1 a . 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, DWV 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.

9. Zu Artikel 5 a - neu - (Gesetz über eine Sozialklausel in
Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung)

Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen:

'Artikel 5 a

Anderung 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 Wohnungsknappheit 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.