

25.06.18

Gesetzesantrag des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz)

A. Problem und Ziel

Die Wohnungsmarktlage in vielen Städten und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland hat sich in den letzten Jahren rasant verändert. Vielerorts ist die Nachfrage nach Mietwohnungen stark gestiegen. Der Neubau von Wohnungen wird kurz- und mittelfristig die erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen nicht decken können. Der zunehmende Druck auf den örtlichen Wohnungsmärkten lässt die Mieten steigen.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz wurde im Jahr 2015 die Mietpreisbremse eingeführt. Es hat sich in der Zwischenzeit gezeigt, dass nicht sämtliche Ausnahmen und Sonderregelungen, die das Gesetz vorsieht, gerechtfertigt sind. Sie sind jedoch verantwortlich dafür, dass die Regelungen über die Mietpreisbremse in der Praxis nicht wirksam werden konnten. Zu einer hinreichenden Dämpfung der Mietenentwicklung kam es deshalb bislang nicht.

Die zunehmende Anspannung auf den Wohnungsmärkten in vielen Städten und Ballungszentren wirkt sich auch auf bestehende Mietverhältnisse aus. Die Mieterinnen und Mieter sind schon deshalb auf den Fortbestand eines Mietverhältnisses angewiesen, weil alternative Wohnungsangebote fehlen. Mieterinnen und Mieter in den Bestandsmietverhältnissen werden zunehmend mit Mieterhöhungen konfrontiert, die über die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und der Löhne hinausgehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es um Erhöhungen an die ortsübliche Vergleichsmiete geht.

Das Vergleichsmietensystem ist ein besonders wichtiger Faktor bei der Ausgestaltung eines sozialen Mietrechts. Es gewährleistet ein vergleichsweise hohes Maß an Rechtssicherheit und einen möglichst gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der Mietvertragsparteien. Die rechtliche Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmie-

te und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des Mietspiegels, hat in der Praxis stetig zugenommen. Gleichzeitig werden qualifizierte Mietspiegel in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt. Häufiger Streitpunkt ist die Frage, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Vor diesem Hintergrund besteht die Gefahr eines schwindenden Vertrauens in die Güte von Mietspiegeln sowie insgesamt eines Verlustes an Rechtssicherheit.

Ein weiteres Problem besteht darin, dass immer mehr Mieterinnen und Mieter sich ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr leisten können und ihre vertraute Umgebung verlassen müssen, weil sie keine bezahlbare Wohnung in ihrer Wohngegend mehr finden.

Ein Missstand des geltenden Rechts liegt auch darin, dass die Rechtsfolgen, die das Gesetz an eine außerordentliche Kündigung und an eine ordentliche Kündigung knüpft, nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind. Wird Mieterinnen und Mietern wegen Mietrückständen außerordentlich und hilfsweise ordentlich gekündigt, so führt der Umstand, dass sie oder öffentliche Stellen die rückständige Miete nachträglich vollständig ausgleichen, nach der Rechtsprechung des BGH nicht dazu, dass auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung unwirksam wird. Denn die Schutzvorschriften, die insoweit für die außerordentliche Kündigung gelten, sind nach jener Rechtsprechung nicht auf die ordentliche Kündigung anzuwenden.

Nachdem mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz im Jahr 2015 versucht wurde, in einem allerersten Schritt das drängende Problem extrem steigender Mieten durch die Einführung der Mietpreisbremse anzugehen, sollen nun weitere Änderungen folgen, die das Ziel haben, das Mietrecht sozialer auszugestalten. Der Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien muss aufgrund der geänderten Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten im sozialen Mietrecht neu justiert werden. Der sozial-, wohnungs- und umweltpolitischen Bedeutung des privaten Mietrechts muss bei der Neuausrichtung des Mietrechts Rechnung getragen werden.

B. Lösung

Das Wohnraummietrecht, insbesondere der Mieterschutz, ist an mehreren Stellen an die aktuelle Entwicklungen anzupassen. Die in dem vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz im April 2016 vorgelegten Referentenentwurf für ein Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz enthaltenen Regelungen werden dabei teilweise aufgegriffen, modifiziert und ergänzt.

Insbesondere werden diejenigen Regelungen, welche darauf gerichtet sind, die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn zu begrenzen, gestärkt. Die bislang im Gesetz vorgesehene Befristung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre wird aufgehoben, so dass die Mietpreisbremse jedenfalls mittelfristig ihre gewünschte Wirkung auf den angespannten Wohnungsmärkten entfalten kann. Die Privilegierung derjenigen Vermieterinnen und Vermieter, die bereits in dem vorangehenden Mietverhältnis eine sehr hohe Vormiete verlangt haben, wird gestrichen. Auch für sie gelten nunmehr die allgemeinen Regeln. Sie werden den Vermieterinnen und Vermieter gleichgestellt, die vor der Wiedervermietung eine Miete unterhalb der sich aus der Mietpreisbremse ergebenden Grenze erzielt hatten. Ferner werden die Regelungen über die Mietpreisbremse dadurch gestärkt, dass die vom Gesetz bislang vorgesehene Ausnahme für den Fall, dass eine Wohnung nach umfassender Modernisierung erstmals vermietet wird, gestrichen wird. Damit entfällt auch das Bedürfnis danach, die umfassende Modernisierung von einer „gewöhnlichen“ Modernisierung der Wohnung abzugrenzen, was in der Praxis zuweilen erhebliche Schwierigkeiten bereitet hat. Die Sonderregelung für eine „gewöhnliche“ Modernisierung vor Mietvertragsabschluss bleibt indes erhalten und ermöglicht es, die nach dem Gesetz zulässige Modernisierungsumlage auch im Falle der Wiedervermietung so zu realisieren, wie dies bei bestehenden Mietverhältnissen möglich ist.

Zur Sicherung bestehender Mietverhältnisse wird der Zeitraum, der zur Berechnung der Kappungsgrenze heranzuziehen ist, von drei auf fünf Jahre verlängert. Hierdurch wird die Möglichkeit zu Mieterhöhungen eingeschränkt, was dazu beitragen soll, dass die Mieterinnen und Mieter sich die geschuldete Miete dauerhaft leisten können.

Um die Datenbasis von Mietspiegeln zu verbessern, wird der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre erweitert. Ferner wird bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels fortan allein dieser als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannt. Darüber hinaus werden die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuhaltenen „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ klarer gefasst. Die Einzelheiten zum Inhalt eines Mietspiegels und zum Verfahren, das bei seiner Erstellung oder Anpassung einzuhalten ist, sind in einer Rechtsverordnung, die von der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates zu erlassen ist, weiter zu konkretisieren. Zur Stärkung des Mietspiegelinstruments sieht das Gesetz nunmehr eine Vermutung vor, wonach ein sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde als auch von Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und

Mieter anerkannter Mietspiegel den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels entspricht. Ein qualifizierter Mietspiegel wird im Mietprozess wie ein schriftliches Sachverständigengutachten behandelt.

Der seit 1978 unveränderte Umlagesatz, mit dem die Vermieterinnen und Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieterinnen und Mieter weitergeben können, wird im Hinblick auf das deutlich verringerte Zinsniveau von 11 auf 6 Prozent abgesenkt. Zur Mieterhöhung nach Modernisierung berechtigen künftig nur noch energetische Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Barriereminderung und altengerechten Herrichtung. Die Modernisierungsumlage wird zudem auf den Zeitraum der Refinanzierung der eingesetzten Modernisierungskosten zuzüglich angemessener Finanzierungskosten begrenzt. Darüber hinaus wird für die Höhe der Modernisierungsumlage eine absolute Kappungsgrenze von zwei Euro/Monat je Quadratmeter in einem Zeitraum von acht Jahren eingeführt. Abweichend davon darf in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zukünftig die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr als 10 Prozent übersteigen. Um der wirtschaftlichen Härtefallklausel wieder zu einer praktischen Bedeutung zu verhelfen, wird ein Regelbeispiel eingeführt: Ein wirtschaftlicher Härtefall soll in der Regel dann vorliegen, wenn der Mieter mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss.

Unter der Voraussetzung, dass die Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter vollständig befriedigt worden sind, soll Mieterinnen und Mietern die Chance gegeben werden, auch bei ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten zu können, wenn die Mietrückstände rechtzeitig ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck werden die für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden mieterschützenden Regelungen, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist, auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund übertragen.

Um eine unzulässige Mietpreisüberhöhung auch im Rahmen des Ordnungswidrigkeitenrechts erfolgreich verfolgen zu können, wird die sich hierauf beziehende Regelung im Wirtschaftsstrafgesetz zu unangemessen hohen Mieten praxistauglich ausgestaltet. Ein Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse wird neu als Ordnungswidrigkeit definiert und ist damit durch die zuständigen Behörden verfolgbar.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentliche Haushalte

Keine.

E. Sonstige Kosten

Das Gesetz führt zu Belastungen der Vermieterinnen und Vermieter, da die zulässige Miete zu Mietbeginn, die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nach Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Im gleichen Umfang werden die Mieterhaushalte durch die weitergehenden Einschränkungen entlastet. Eine Quantifizierung der Auswirkungen ist aufgrund des komplexen Geschehens auf den örtlichen Wohnungsmärkten weder angezeigt noch möglich.

F. Bürokratiekosten

Keine.

25.06.18

**Gesetzesantrag
des Landes Berlin**

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz)

Chef der Senatskanzlei Berlin

Berlin, 22. Juni 2018

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Regierenden Bürgermeister
Michael Müller

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat am 29. Mai 2018 beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage mit Begründung beigefügten

**Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts
(Mietrechtsmodernisierungsgesetz)**

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag zu beschließen.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesordnung der 969. Sitzung des Bundesrates am 6. Juli 2018 zu setzen und sie anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Christian Gaebler

**Entwurf eines Gesetzes zur
Modernisierung des sozialen Mietrechts
(Mietrechtsmodernisierungsgesetz)**

Vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 555b wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 6 wird das Wort „oder“ gestrichen.
 - b) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „oder“ ersetzt.
 - c) Folgende Nummer 8 wird angefügt:

„8. durch die die Nutzbarkeit der Mietsache oder der Zugang zur Mietsache für Menschen mit Behinderungen oder auf Grund ihres Alters beeinträchtigte Menschen verbessert wird, wenn die Wohnung zum Gebrauch für einen entsprechenden Personenkreis bestimmt ist.“
2. § 555d Absatz 5 Satz 2 BGB wird aufgehoben.
3. § 556d wird wie folgt geändert:
 - a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Sofern der Vermieter sich dazu verpflichtet, dem Mieter Mobilien bereitzustellen und den Gebrauch zu gewähren, darf die nach Satz 1 zulässige Miete um einen angemessenen Betrag überschritten werden, der höchstens 2 %

des Zeitwerts des Mobiliars entspricht. Es ist auf den Zeitwert bei Beginn des Mietverhältnisses abzustellen. Der Zeitwert, welchen der Vermieter der Berechnung zugrunde legt, gilt als Tatsache im Sinne von § 556g Absatz 3 Satz 1 BGB.“

- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird nach den Wörtern „für die Dauer von“ das Wort „jeweils“ eingefügt.
 - bb) Satz 4 wird wie folgt gefasst: „Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss begründet werden.“
 - cc) Satz 5 wird aufgehoben.

- 4. § 556e wird wie folgt geändert:
 - a) In der Überschrift werden die Wörter „der Vormiete oder“ gestrichen.
 - b) Absatz 1 wird aufgehoben.
 - c) In Absatz 2 wird die Absatzbezeichnung „(2)“ gestrichen und nach der Angabe „§ 556d Absatz 1“ die Angabe „Satz 1“ eingefügt.

- 5. § 556f Satz 2 wird aufgehoben.

- 6. § 558 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „vier“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.
 - b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt,
 - bb) in Satz 1 und 2 werden die Wörter „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.
 - c) In Absatz 5 werden die Wörter „11 vom Hundert“ durch die Wörter „sechs Prozent“ ersetzt.

- 7. § 558a wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 Nummer 2 wird die Angabe „(§ 558e)“ durch die Angabe „(§ 558f)“ ersetzt.
 - b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
 - „(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Absatz 1 Satz 1 und 2), bei

dem die Vorschrift des § 558d Absatz 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf dieses Begründungsmittel zu stützen.“

8. § 558c wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Wort „Gemeinde“ durch die Wörter „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Gemeinden“ durch die Wörter „Die nach Landesrecht zuständigen Behörden“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.

c) Absatz 5 wird aufgehoben.

9. § 558d wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Ein Mietspiegel ist qualifiziert, wenn

1. zu seiner Erstellung wissenschaftliche Erkenntnisse verwendet, sachgerechte Methoden und Informationstechniken eingesetzt und örtliche Gegebenheiten berücksichtigt worden sind und

2. er von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Bei der Auswahl sachgerechter Methoden und Informationstechniken können die hierbei voraussichtlich entstehenden Kosten im Verhältnis zu ihrem Nutzen berücksichtigt werden. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel den Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 entspricht.“

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ durch die Wörter „veröffentlichten landes- oder bundesweiten Nettokaltmietenindex“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Ein nach Absatz 1 Satz 1 und 2 erstellter oder nach Absatz 2 angepasster qualifizierter Mietspiegel hat die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens, auf dessen Grundlage das Gericht die ortsübliche Vergleichsmiete unter entsprechender Anwendung des § 287 Absatz 2 der Zivilprozessordnung ermittelt.“

10. Nach § 558d wird folgender § 558e eingeführt:

„§ 558 e

Verordnungsermächtigung und Datenübermittlung

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln einschließlich der Einzelheiten, die sich aus den Grundsätzen in § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 ergeben.

(2) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf für die Erstellung eines Mietspiegels Informationen einschließlich personenbezogener Daten erheben, verarbeiten und nutzen, soweit diese Merkmale betreffen, die für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete Bedeutung haben können. Soweit erforderlich darf die zuständige Behörde dazu auch personenbezogene Daten erheben, verarbeiten und nutzen, die sie oder eine andere Stelle ursprünglich für andere Zwecke erhoben hat. Die Übermittlung von Informationen einschließlich personenbezogener Daten durch andere öffentliche oder nicht-öffentliche Stellen, insbesondere durch Meldebehörden, Finanzbehörden, Statistische Ämter des Bundes und der Länder sowie durch örtliche Versorgungsunternehmen an die zuständige Behörde ist zulässig, soweit die Übermittlung nicht nach anderen Vorschriften ausgeschlossen ist. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, soweit offensichtlich überwiegend schutzwürdige Interessen des Betroffenen entgegenstehen.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend für Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung eines Mietspiegels beauftragt worden sind.“

11. Der bisherige § 558e wird § 558f.

12. § 559 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 oder 8 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete bis zum Zeitpunkt der vollständigen Refinanzierung um sechs Prozent der für die Wohnung aufgewendeten notwendigen Kosten erhöhen. Es ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die vollständige Refinanzierung ist erreicht, wenn die Beträge, die der Vermieter aufgrund der Erhöhung nach Satz 1 erlangt hat, den für die Wohnung aufgewendeten notwendigen Kosten zuzüglich der angemessenen Finanzierungskosten entsprechen. Eine angemessene Eigenkapitalverzinsung kann dabei berücksichtigt werden. Der Vermieter hat dem Mieter den voraussichtlichen Zeitpunkt der vollständigen Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen im Erhöhungsverlangen mitzuteilen.“

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt.

„(3a) In den nach § 556d Absatz 2 Satz 1 bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf bei Erhöhungen nach Absatz 1 die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) nicht mehr als zehn Prozent übersteigen. In von Satz 1 nicht erfassten Gebieten darf sich bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 die Miete innerhalb von acht Jahren um nicht mehr als monatlich zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen (Kappungsgrenze für Modernisierungen); Erhöhungen nach § 558 oder § 560 bleiben unberücksichtigt.

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Eine Härte im Sinne des Satzes 1 liegt in der Regel vor, wenn die Miete einschließlich der Heizkosten mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens des Mieters einschließlich der anderen in seinem Haushalt wohnenden Personen übersteigt.“

bb) Folgende Sätze werden angefügt:

„Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen einer Härte ist der Zeitpunkt des Ablaufs der Frist gemäß § 555d Absatz 3 Satz 1, wenn die Modernisierungsankündigung den Anforderungen des § 555c entspricht und die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um nicht mehr als 10 Prozent übersteigt; andernfalls ist der Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung der maßgebliche Zeitpunkt. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn die Modernisierungsmaßnahme nach Absatz 1 auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.“

13. § 559b wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

(3) Ist die vollständige Refinanzierung (§ 559 Absatz 1 Satz 1) erreicht, so verringert sich die Miete um den Erhöhungsbetrag. Hierüber hat der Vermieter den Mieter zu unterrichten.“

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

14. § 569 Absatz 3 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. Beruht der rückständige Teil der Miete auf einer Erhöhung nach § 559 oder § 560 und hat der Mieter seine Einwände gegen die Erhöhung gegenüber dem Vermieter schriftlich geltend gemacht, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach dessen rechtskräftiger Verurteilung zur Zahlung des erhöhten Betrags kündigen. Stimmt der Mieter einer Mieterhöhung nach § 558 nicht zu, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach rechtskräftiger Verurteilung zur Zustimmung kündigen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.“

15. § 573 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Besteht die Verletzung einer vertraglichen Pflicht nach Absatz 2 Nummer 1 darin, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist, liegt eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung nur unter den Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nummer 1 vor. In diesem Fall gelten § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 entsprechend. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung nach Absatz 2 Nummer 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. § 569 Absatz 2a Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

16. In § 574 Absatz 3 wird die Angabe „§ 573 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 573 Absatz 4“ ersetzt.

Artikel 2

Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

"§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Mietrechtsanpassungsgesetz vom...
[einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

(1) Auf ein vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] bestehendes Mietverhältnis sind die §§ 556d Absatz 1, 556e und 556f des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(2) Für Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die dem Mieter vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugegangen sind, ist § 558 Absatz 3 und 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens maßgebend.

(3) Mietspiegel können auch nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung erstellt oder angepasst werden, wenn im neu erstellten oder angepassten Mietspiegel der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] liegt und der Mietspiegel vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zehnten auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] veröffentlicht wird.

(4) In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] ein Mietspiegel existiert oder danach ein Mietspiegel nach Absatz 3 veröffentlicht wird,

1. ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung so lange weiter anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist oder bis seit der Veröffentlichung entweder des bisherigen Mietspiegels oder seiner Anpassung zwei Jahre vergangen sind;
2. sind die Gemeinden für die Erstellung oder Anerkennung solcher Mietspiegel zuständige Behörden gemäß den §§ 558c bis 558e des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, solange das Landesrecht nichts anderes bestimmt.

(5) Für qualifizierte Mietspiegel, die am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] erstellt waren oder danach nach Absatz 3 veröffentlicht werden,

1. ist § 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung mit der Maßgabe weiter anzuwenden, dass der Mietspiegel auch insoweit als qualifiziert anzusehen ist, als er den Anforderungen des § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung und einer etwaigen auf Grundlage des § 558e Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung erlassenen Rechtsverordnung entspricht;
2. ist § 558d Absatz 1 Satz 3 und Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung mit der Maßgabe anzuwenden, dass hinsichtlich der Anforderungen an den Mietspiegel auf § 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung unter Berücksichtigung der Maßgabe in Nummer 1 verwiesen wird.

(6) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 559 und 559b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt.

(7) § 569 Absatz 3 Nummer 3 und § 573 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung sind erst auf Kündigungen anzuwenden, die dem Mieter ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugehen.“

Artikel 3

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 6 Absatz 29 des Gesetzes vom 13. April 2017 (BGBl. I S. 872) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„Unangemessen hoch sind Entgelte, die

1. gegen die §§ 556d und 556e des Bürgerlichen Gesetzbuches verstoßen oder
2. bei Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier 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 unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.“

2. Nach § 21 wird folgender § 22 eingefügt:

„§ 22 Übergangsregelung

Auf ein vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 5 Absatz 2 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Ausgangslage

Die fortschreitenden Veränderungen auf den Wohnungsmärkten in der Bundesrepublik Deutschland, die vielerorts durch die hohe Wohnungsnachfrage und die zunehmende Angebotsverknappung sowie den daraus resultierenden Anstieg der Mieten gekennzeichnet sind, erfordern eine Neuausrichtung und Anpassung des sozialen Mietrechts, um den notwendigen Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien auch zukünftig gewährleisten zu können.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde die Mietpreisbremse eingeführt. Diese hat jedoch in ihrer aktuellen Ausgestaltung bislang nicht dazu geführt, dass die Mietenentwicklung bei Wiedervermietung von Wohnungen nachhaltig gedämpft wird. Nicht nur durch die Vermietung von möblierten Wohnungen wird teilweise versucht, das Anliegen der Mietpreisbremse zu umgehen und weit höhere Mieten, als sie nach § 556d Absatz 1 BGB zulässig sind, zu vereinbaren. Auch unter Berufung auf die bislang erzielte Vormiete werden gemäß § 556e Absatz 1 BGB weit höhere Mieten als nach § 556d Absatz 1 BGB zulässig gefordert. Nach dieser Regelung werden diejenigen Vermieterinnen und Vermieter begünstigt, die in Ausnutzung der angespannten Wohnungsmarktlage nach einer Modernisierung oder bei Neuvermietung einer Wohnung eine sehr hohe Miete vereinbart hatten. Vermieterinnen und Vermieter, deren Mietforderungen sich innerhalb der Grenzen des § 556d Absatz 1 BGB bewegen, werden ungerechtfertigt schlechter gestellt, weil diese sich nicht auf die in § 556e Absatz 1 BGB geregelte Ausnahme berufen können.

Auch die Regelung in § 556f Satz 2 BGB, nach der § 556d BGB nicht auf die erste Vermietung nach umfassender Sanierung anzuwenden ist, schwächt die Wirkung der Mietpreisbremse. Insbesondere die Abgrenzung, ob es sich tatsächlich um eine umfassende oder um eine „gewöhnliche“ Modernisierung handelt, gestaltet sich in der Praxis äußerst schwierig. Mieterinnen und Mieter können bei Vertragsschluss typi-

scherweise weder erkennen noch verlässlich nachvollziehen, ob und inwieweit der Wohnraum umfassend modernisiert wurde.

Die bislang im Gesetz vorgesehene Befristung der Regelungen zur Mietpreisbremse, wonach die Landesregierungen eine entsprechende Rechtsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft setzen müssen, ist vor dem Hintergrund der sich weiter verschärfenden Lage auf vielen örtlichen Wohnungsmärkten nicht mehr gerechtfertigt. Die seitens der Länder und Gemeinden ergriffenen Maßnahmen, um Abhilfe hinsichtlich der angespannten Wohnungsmarktlage zu schaffen, können keine kurzfristigen und grundlegenden Verbesserungen der Wohnungsmarktlage bewirken. Relevante Änderungen auf dem Wohnungsmarkt sind regelmäßig nur mittel- und langfristig erkennbar.

Die in § 558 Absatz 3 BGB geregelte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 15 oder 20 Prozent innerhalb von drei Jahren geht über die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und der Löhne in der Bundesrepublik Deutschland weit hinaus und kann unangemessene Mietsprünge nicht wirksam verhindern.

Der Mietspiegel ist das wesentliche Instrument im ortsüblichen Vergleichsmietensystem des nicht preisgebundenen Wohnungsbestandes. Gemäß § 558 Absatz 2 BGB sind bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur die Mieten zu berücksichtigen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Alle Mietverhältnisse, bei denen die Miete seit mehr als vier Jahren unverändert ist, dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden. Diese Vorgabe verengt die Datenbasis und schränkt die repräsentative Berücksichtigung aller auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt vorhandenen Mietverhältnisse unangemessen ein. Bei der Erstellung von Mietspiegeln wird daher kein realitätsnaher Querschnitt der Mieten berücksichtigt, sondern lediglich ein sehr begrenzter Ausschnitt des Wohnungsmarktes abgebildet. Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt werden daher bei der Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete derzeit überrepräsentiert.

Den Vermieterinnen und Vermietern steht es derzeit frei, die Mieterhöhung auch dann auf ein anderes Begründungsmittel zu stützen, wenn für das Gebiet, in dem sich die Wohnung befindet, ein qualifizierter Mietspiegel existiert. Dies ist nicht interessengerecht, da ein qualifizierter Mietspiegel das sachnächste Begründungsmittel ist; dieser repräsentiert die ortsübliche Vergleichsmiete am zuverlässigsten. Derzeit besteht gemäß § 558a Absatz 3 BGB bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels lediglich das Erfordernis, dass die Vermieterinnen und Vermieter, die die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen, die Mietspiegelangaben für die Wohnung in dem Erhöhungsverlangen zusätzlich mitzuteilen haben. Das bietet keine interessengerechte Lösung, zumal sich hieraus Unklarheiten ergeben.

In der Praxis hat die zunehmende rechtliche Relevanz des Mietspiegels, insbesondere in Ballungszentren und angespannten Wohnungsmärkten, zunehmend dazu geführt, dass Vermieterinnen und Vermieter die Aussagekraft eines Mietspiegels in Zweifel ziehen. Die hieraus resultierenden Rechtsstreitigkeiten haben zu einer erhöhten Rechtsunsicherheit geführt. Schwierigkeiten entstehen vor allem durch die interdisziplinäre Methodik bei der Mietspiegelerstellung. Zum einen handelt es sich um eine vorwiegend statistische Tätigkeit, die aber praktischen Grenzen unterliegt und auch die speziellen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen muss. Zum anderen ist die Methodik eng verbunden mit der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe innerhalb des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies kann dazu führen, dass sich mehrere Methoden im Rahmen des Beurteilungsspielraums halten und daher zulässig sind. Gleichzeitig ist es aber auch möglich, dass unter Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern unterschiedlicher Disziplinen voneinander abweichende Vorstellungen darüber bestehen, welche Methode sachgerecht ist. Vor diesem Hintergrund ist es für die Gerichte im Einzelfall schwer feststellbar, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist (vgl. § 558d Abs. 1 BGB). Insofern besteht ein Bedürfnis nach einer gesetzlichen Regelung, die dazu beiträgt, ein größeres Maß an Rechtssicherheit zu schaffen.

Das Ziel einer Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen soll es sein, einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter herzustellen. Das derzeitige Recht führt jedoch in vielen Fällen zu Belastungen, die für die Mieterinnen und Mieter nicht oder

kaum mehr tragbar sind und sie dazu zwingen, von ihrem Sonderkündigungsrecht (§ 555e BGB) Gebrauch zu machen und sich eine andere bezahlbare Wohnung zu suchen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Umfang der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in der Praxis stark zugenommen hat, was dazu führt, dass die sich hieraus ergebende Mieterhöhung nach Modernisierung nicht mehr interessengerecht ist. Der Prozentsatz der Modernisierungskosten, um den die Vermieterinnen und Vermieter die jährliche Miete erhöhen können, ist seit 1978 unverändert und beträgt elf Prozent. Seitdem haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich verändert, insbesondere ist das Zinsniveau stark gesunken. Gleichwohl werden die Mieterinnen und Mieter mit Mieterhöhungen konfrontiert, die den seit Jahren tatsächlich günstigen Fremdfinanzierungskosten nicht entsprechen.

Darüber hinaus sind die Mieterinnen und Mieter nach der geltenden Rechtslage dazu gezwungen, unabhängig vom tatsächlichen Refinanzierungszeitraum die Modernisierungserhöhung ohne zeitliche Begrenzung bis zum Ende des Mietverhältnisses zu zahlen. Neben energetischen Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Barriereminderung müssen Mieterinnen und Mieter auf jene Weise auch Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder zur Erhöhung des Gebrauchswertes finanzieren.

Bislang besteht für die Mieterhöhung nach Modernisierung keine feste Begrenzung nach oben. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten hat die nahezu am Markt unbeschränkte Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Modernisierung oftmals den Wegzug wirtschaftlich schwächerer Mieterinnen und Mieter zur Folge und führt zur Gentrifizierung von ganzen Stadtteilen.

Seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes im Jahr 2013 wird die Frage, ob die Mieterhöhung für die Mieterinnen und Mieter eine unbillige Härte darstellt und sie daher nicht zur Zahlung der erhöhten Miete gemäß § 559 Absatz 4 Satz 1 BGB verpflichtet sind, erst zu einem relativ späten Zeitpunkt geklärt. Zuvor wurde dies bereits im Duldungsverfahren geprüft, da die Mieterinnen und Mieter bei Vorliegen einer finanziellen Härte nicht dazu verpflichtet waren, die Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Nunmehr ist die finanzielle Härte erst bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen und spielt für den Duldungsanspruch keine Rolle

(§ 555d Absatz 2 Satz 2 BGB). Somit wird im Regelfall erst bei der Zahlungsklage der Vermieterin oder des Vermieters gerichtlich geklärt, ob die Mieterin oder der Mieter sich auf den Härtefalleinwand berufen kann oder nicht. Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass viele Mieterinnen und Mieter nicht mit dieser Unsicherheit leben wollen und es vorziehen, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden. Grund hierfür ist auch, dass es an einer gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung dazu fehlt, wann von einer finanziellen Härte auszugehen ist.

Nur bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs sieht das Gesetz besondere Vorkehrungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor dem Verlust ihrer Wohnung vor, wenn sie den Mietrückstand vollständig ausgeglichen haben. Ihrem Wortlaut nach gelten die Bestimmungen über den Ausschluss der Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei vorherigem Ausgleich oder über die Unwirksamkeit der Kündigung bei Aufrechnung mit einer Gegenforderung (§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB), über die Kündigung von Wohnraum wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Absatz 2a BGB) und die ergänzenden Regelungen für die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzugs, insbesondere Nachholrecht und Schonfrist (§ 569 Absatz 3 BGB) nur für die fristlose Kündigung. Der Bundesgerichtshof hat erstmals in seiner Entscheidung vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 6/04 - ausdrücklich festgestellt, dass die systematische Stellung sowie der Sinn und Zweck von Nachholrecht und Schonfrist einer analogen Anwendung auf die ordentliche Kündigung entgegenstehen. Diese Rechtsprechung hat in der Praxis dazu geführt, dass das mit Nachholrecht und Schonfrist verfolgte Ziel der Wohnungssicherung meist nicht erreicht werden kann.

Auch nach der Einführung der Mietpreisbremse ist ein wirksamer Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten erforderlich. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die insbesondere hohe Anforderungen an den Nachweis des Ausnutzens eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen stellt, hat jedoch zur weitgehenden Wirkungslosigkeit von § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 geführt.

II. Zielsetzung und wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs

Die Regelungen, die darauf gerichtet sind, die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn zu begrenzen, werden gestärkt. Durch die Ergänzung des § 556d Absatz 1 BGB wird klargestellt, dass die Mietpreisbremse auch für möblierten Wohnraum anzuwenden ist. Hiermit verbunden wird eine Begrenzung der Zuschläge für das Mobiliar auf einen angemessenen Betrag, höchstens jedoch zwei Prozent des Zeitwertes monatlich. Mieterinnen und Mieter von möbliertem Wohnraum erhalten die Möglichkeit, die Miethöhe und die Höhe des Möblierungszuschlages zu Beginn des Mietverhältnisses auf ihre Zulässigkeit zu prüfen und nicht geschuldete Beträge zurückzuverlangen.

Die bisherige Befristung der Mietpreisbremse in § 556d Absatz 2 BGB wird aufgehoben, damit die Mietpreisbremse mittel- und langfristig in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten eine Wirkung entfalten kann. Die Privilegierung der Vermieterinnen und Vermieter in § 556e Absatz 1 BGB, die im vorherigen Mietverhältnis eine die Grenze des § 556d Absatz 1 Satz 1 BGB übersteigende Miete vereinbart haben, wird ebenfalls aufgehoben. Alle Vermieterinnen und Vermieter werden damit bei Neuabschluss eines Mietverhältnisses gleichgestellt, gleich welche Miethöhe sie im vorherigen Mietverhältnis vereinbart hatten. Aufgehoben wird auch die bisher geltende Ausnahme von der Mietpreisbremse in § 556f BGB für die erste Vermietung von Wohnraum nach der umfassenden Modernisierung. Vermieterinnen und Vermietern ist es auf der Grundlage von § 556e BGB bei Neuvermietung einer Wohnung nach Modernisierung weiterhin möglich, eine Miete in Höhe von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung zuzüglich der bei Bestandsmietverhältnissen möglichen Modernisierungsumlage zu vereinbaren.

Der Bezugszeitraum für die Kappungsgrenze in § 558 Absatz 3 BGB wird von drei auf fünf Jahre verlängert. Das Instrument der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete richtet sich damit mehr als bisher an der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise in der Bundesrepublik Deutschland aus; weit darüber hinausgehende Mietsteigerungen werden zukünftig verhindert. Durch die Erweiterung des Zeitraums von drei auf fünf Jahre werden die möglichen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um 40 Prozent gemindert.

Die Regelungen für den qualifizierten Mietspiegel werden den praktischen Erfordernissen angepasst, um mehr Rechtssicherheit für die Mietvertragspartner zu gewährleisten. Zur Verbesserung der Datenbasis von Mietspiegeln und um in sich dynamisch entwickelnden Märkten einen zuverlässigeren Abbildeffekt zu erzielen, wird der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete in § 558 Absatz 2 BGB von vier auf zehn Jahre erweitert. Nur Mieten, die innerhalb dieses Zeitraums nicht verändert worden sind, werden weiterhin nicht berücksichtigt.

Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, ist das Mieterhöhungsverlangen zukünftig gemäß § 558a Absatz 3 BGB zwingend mit diesem Mietspiegel zu begründen. Die Bezugnahme auf ein anderes Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen, zum Beispiel auf Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen, scheidet damit bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels aus. Statt der Erstellung „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ werden in § 558d Absatz 1 BGB die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuhaltenden Grundsätze nach dem Vorbild der für Statistiken geltenden Methodik unter Berücksichtigung der für Mietspiegel zu beachtenden Besonderheiten gefasst. Auf diese Weise wird auch der bei der Mietspiegelerstellung geltende Beurteilungsspielraum verdeutlicht. Allerdings bedürfen auch diese bereits klarer gefassten gesetzlichen Grundsätze einer weiteren Konkretisierung. Zu diesem Zweck wird die in § 558c Absatz 5 BGB bestehende Verordnungsermächtigung für die Bundesregierung zur Bestimmung des näheren Inhalts und des Verfahrens zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln in § 558e BGB neu gefasst und aus Gründen der Rechtsklarheit ergänzt. Zudem werden Regelungen zur Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der für die Mietspiegelerstellung notwendigen Daten erstmals in das Gesetz aufgenommen, um den Umgang mit Daten im Rahmen der Mietspiegelerstellung auch im Hinblick auf datenschutzrechtliche Anforderungen auf eine sichere Grundlage zu stellen. Außerdem wird die Regelung über die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren angepasst, indem ein stärkerer Bezug zur Mietpreisentwicklung in § 558d Absatz 2 BGB hergestellt wird.

Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich künftig nach Landesrecht. In Fällen, in denen ein Mietspiegel sowohl von

der nach Landesrecht zuständigen Behörde als auch von Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter als qualifiziert anerkannt wird, wird in Zukunft vermutet, dass es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt (§ 558d Absatz 1 Satz 3 BGB-E). Das hat zur Folge, dass nicht mehr die Mietvertragspartei, die sich auf die Werte des Mietspiegels beruft, beweisen muss, dass der Mietspiegel qualifiziert ist. Vielmehr muss diejenige Partei, die die Werte des Mietspiegels anzweifelt, beweisen, dass dieser nicht qualifiziert ist. Ergibt sich also im Streitfall aus dem Mietspiegel eine bestimmte Einzelvergleichsmiete, so trägt anders als bisher die Mieterin oder der Mieter die Beweislast dafür, dass die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete unter der im Mietspiegel ausgewiesenen Miete liegt. Umgekehrt tragen die Vermieterin oder der Vermieter die Beweislast dafür, dass die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete über der im Mietspiegel ausgewiesenen Miete liegt. Diese Beweislastverteilung ist sachgerecht. Denn wenn sowohl die zuständige Behörde als auch jeweils ein Interessenvertreter der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt haben, kann typischerweise davon ausgegangen werden, dass der Mietspiegel entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erstellt wurde und seine Güte und Richtigkeit gewährleistet sind. Nach wie vor bleibt aber auch dann die Beweisführung möglich, dass der Mietspiegel nicht qualifiziert ist. In den Fällen, in denen die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch eine Gruppe oder alle Gruppen der Interessenvertreter verweigert wird, bleibt es bei der bisherigen Rechtslage: Derjenige, der sich auf die Qualifikationswirkung beruft, muss zunächst beweisen, dass es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, wenn die andere Mietvertragspartei dies substantiiert bestritten hat (s. etwa BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12).

Die Regelungen für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen in § 559 BGB werden mit dem Ziel verändert, dass eine „Verdrängung durch Modernisierung“ vermieden wird. Es können lediglich noch Modernisierungskosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b Nr. 1 BGB) und barriereermindernde Maßnahmen (§ 555b Nr. 8 BGB-E) umgelegt werden. Die übrigen in § 555b BGB genannten Maßnahmen berechtigen demgegenüber nicht zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB und werden insoweit nicht mehr privilegiert. Ferner wird der seit 1978 unveränderte Umlagesatz in § 559 Absatz 1 BGB von elf Prozent auf sechs

Prozent abgesenkt und auf den Refinanzierungszeitraum der Modernisierungsmaßnahme beschränkt.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen nicht als Modernisierungskosten angesetzt werden dürfen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 – VIII ZR 84/08, Rn. 19, zit. nach juris), wird aus Gründen der Rechtssicherheit und Transparenz in § 559 Absatz 1 Satz 1 BGB kodifiziert. Zugleich wird geregelt, dass die Vermieterinnen und Vermieter bei der Modernisierung den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten haben, so dass künftig nur noch solche Kosten, die eine Vermieterin oder ein Vermieter vernünftigerweise auch dann veranlasst hätten, wenn sie oder er diese selbst (bei Eigennutzung der Wohnung) hätte tragen müssen, ansatzfähig sind.

Um zu verhindern, dass viele Mieterinnen und Mieter sich in Folge einer deutlichen Mieterhöhung nach Modernisierung ihre Wohnung nicht mehr leisten können, werden in § 559 Absatz 3a BGB zusätzliche Kappungsgrenzen eingeführt. In gemäß § 556 d Absatz 2 BGB festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf nach der Modernisierungsmieterhöhung die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen. In den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt daher grundsätzlich dieselbe Kappungsgrenze wie bei Wiedervermietung der Wohnung gemäß § 556d Absatz 1 BGB. In den anderen nicht festgelegten Gebieten kann sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von 8 Jahren maximal um zwei Euro/m² monatlich erhöhen.

Die Härtefallklausel in § 559 Absatz 4 BGB wird durch ein Regelbeispiel konkretisiert. Wenn die Bruttowarmmiete nach der Mieterhöhung mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens ausmacht, soll im Regelfall vom Vorliegen einer unbilligen finanziellen Härte ausgegangen werden. Ausgangspunkt ist dabei unabhängig von der Person, die den Mietvertrag geschlossen hat, das Nettoeinkommen sämtlicher Haushaltsmitglieder inklusive aller Sozialleistungen, die beansprucht werden können. Da es sich um ein Regelbeispiel handelt, können weiterhin besondere Umstände des Einzelfalls, wie z. B. die Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter, die Anzahl an Personen, deren Lebensunterhalt vom Einkommen bestritten werden muss, die Wohnungsgröße, aber ggf. auch die Mietbelastung beim Einzug in die Wohnung,

berücksichtigt werden. Die Ausnahme in § 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BGB, dass sich die Mieterinnen und Mieter auf das Vorliegen einer unbilligen Härte nicht berufen können, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist, wird gestrichen.

Die im Wohnraummietrecht im Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen schuldnerschützenden Vorschriften, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist des § 569 Absatz 3 BGB, werden auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund erstreckt. Darüber hinaus werden auch die Tatbestandsvoraussetzungen hinsichtlich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs einer außerordentlichen fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vereinheitlicht.

Die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs durch die Vermieterinnen und Vermieter ist zukünftig wie eine außerordentliche fristlose Kündigung ausgeschlossen, wenn die Ansprüche der Vermieterinnen und Vermieter vor Erklärung der Kündigung befriedigt werden (§ 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB).

Die ordentliche Kündigung wird zudem wie eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn die Mieterinnen und Mieter sich von ihrer Schuld durch Aufrechnung befreien konnten und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklären (§ 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB). Das Nachholrecht und die sogenannte Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB sollen auch bei einer ordentlichen Kündigung zur Anwendung kommen, (§ 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E). Auch in diesem Fall werden die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter dadurch geschützt, dass die Mieterinnen und Mieter bzw. eine öffentliche Stelle, die zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Wohnungsverlust tätig wird, nur einmal innerhalb von zwei Jahren von dieser Regelung Gebrauch machen können.

Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs mit der Sicherheitsleistung entsprechen zukünftig den Regelungen, die in diesem Fall bei einer außerordentlichen fristlosen

Kündigung gelten (§ 573 Absatz 3 Satz 4 BGB-E in Verbindung mit § 569 Absatz 2a BGB).

Die sogenannte Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB bei Zahlungsverzug nach Mieterhöhung gilt zukünftig auch im Fall der ordentlichen Kündigung. Darüber hinaus werden die Regelungen der Kündigungssperrfrist klarer und kohärenter ausgestaltet sowie sprachlich präzisiert.

Das Tatbestandsmerkmal einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ in § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB wird für den Fall der Kündigung wegen Zahlungsverzugs konkretisiert und orientiert sich an den Anforderungen des „wichtigen Grundes“ für die außerordentliche fristlose Kündigung einer Wohnung aus demselben Grund.

Zur Verbesserung des Mieterschutzes vor überhöhten Mietforderungen wird im § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 ein Verstoß gegen die Regelungen der Mietpreisbremse neu als Ordnungswidrigkeit definiert und damit durch die zuständigen Behörden verfolgbar. Damit Mietpreisüberhöhungen auch außerhalb der Gebiete, in denen die Mietpreisbremse zur Anwendung kommt, erfolgreich verfolgt werden können, wird das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ durch das objektive „Vorliegen“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen ersetzt. Hiermit wird die durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entstandene Verpflichtung zum detaillierten Nachweis des Ausnutzens eines geringen Angebots zur Erzielung der überhöhten Miete abgeschafft und auf das objektivere Tatbestandsmerkmal des Vorhandenseins einer Mangellage an vergleichbaren Wohnungen abgestellt.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Grundgesetz.

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union sowie mit den von der

Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

V. Auswirkungen des Gesetzentwurfs

1. Geschlechtsspezifische Auswirkungen

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Alle Menschen sind von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

2. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Keine.

3. Sonstige Kosten; Bürokratiekosten; Nachhaltigkeitsaspekte

Das Gesetz führt zu Belastungen der Vermieterinnen und Vermieter, da die zulässige Miete zu Mietbeginn, die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nach Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Im gleichen Umfang werden die Mieterhaushalte durch die weitergehenden Einschränkungen entlastet. Eine Quantifizierung der Auswirkungen ist aufgrund des komplexen Geschehens auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht möglich.

B. Besonderer Teil**Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)****Zu Nummer 1 (§ 555b BGB - Modernisierungsmaßnahmen)****Zu Buchstabe a (Änderung des § 555b Nummer 6 BGB)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Anfügens der Nummer 8

.

Zu Buchstabe b (Änderung des § 555b Nummer 7 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Anfügens der Nummer 8.

Zu Buchstabe c (Anfügen des § 555b Nummer 8)

Die Regelung in Nummer 8 bestimmt, dass auch bauliche Maßnahmen zum alters- oder behindertengerechten Umbau Modernisierungsmaßnahmen darstellen, wenn die Wohnung zum Gebrauch für alte Menschen oder Menschen mit Behinderungen bestimmt ist. Soweit solche Maßnahmen auch den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnhauses zugutekommen (z. B. Einbau eines Aufzugs), fallen sie ebenfalls hierunter. Nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt war bislang der Fall, dass eine bauliche Maßnahme nur für einen spezifischen Personenkreis von Nutzen ist, so z. B. der Einbau von unterfahrbaren Küchenschränken für Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer oder der Anbau von Haltegriffen im Bad für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen.

Die Voraussetzung, dass die Wohnung zum Gebrauch für alte Menschen und Menschen mit Behinderungen bestimmt sein muss, stellt sicher, dass die Mieterinnen und Mieter keine Maßnahmen in nicht zweckbestimmten Wohnungen dulden müssen, die weder für sie noch für ein Mitglied ihres Haushalts objektiv betrachtet einen Nutzen mit sich bringen. Bei einer zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme nicht vermieteten Wohnung können die Vermieterinnen und Vermieter aber frei bestimmen, dass die Wohnung in Zukunft (auch) zum Gebrauch durch ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen dienen soll. Ebenso liegt es bei einer vermieteten Wohnung, vorausgesetzt, eine oder einer der aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner gehört den genannten Personenkreisen an.

Zu Nummer 2 (Änderung § 555d BGB - Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist)

Mit der Aufhebung des zweiten Satzes in § 555d Absatz 5 BGB wird der Missstand behoben, dass die Mieterinnen und Mieter diejenigen Umstände, die eine Härte im Hinblick auf die Mieterhöhung begründen, auch dann spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme mitteilen müssen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter im Rahmen der Modernisierungsankündigung entgegen § 555c Absatz 2 BGB nicht auf die Form und Frist des Härteeinwands hingewiesen hat.

Zu Nummer 3 (§ 556d BGB – Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung)

Zu Buchstabe a (Ergänzung des § 556d Absatz 1 BGB)

Mit der Ergänzung wird klargestellt, dass die Mietpreisbremse auch für möblierten Wohnraum anzuwenden ist und allein der Zuschlag zur Miete für das Mobiliar nicht unter die Begrenzung nach Satz 1 fällt. Die neu eingeführte Regelung für möblierten Wohnraum bestimmt daneben eine Begrenzung der Zuschläge für das Mobiliar auf einen angemessenen Betrag, höchstens zwei Prozent des Zeitwertes monatlich. Gleichzeitig wird der Zeitpunkt für die Bestimmung des Zeitwertes für das Mobiliar auf den Beginn des Mietverhältnisses festgelegt.

Mieterinnen und Mieter von möbliertem Wohnraum erhalten ferner mit Satz 3 der Neuregelung die Möglichkeit, auch die Höhe des Möblierungszuschlages zu Beginn des Mietverhältnisses auf seine Zulässigkeit zu prüfen, um auf diese Weise nicht geschuldete Beträge zurückverlangen zu können. Dabei bringt die Formulierung zum Ausdruck, dass die Vermieterin oder der Vermieter denjenigen Betrag mitzuteilen hat, den er seiner Berechnung der Miete zugrunde gelegt hat.

Zu Buchstabe b (Änderung des § 556d Absatz 2 BGB)

Die in § 556d Absatz 2 Satz 1 enthaltene Ermächtigungsgrundlage zur Ausweisung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist auf höchstens fünf Jahre begrenzt. Mit der Änderung des Satzes 1 wird nunmehr eine erneute Ausweisung oder Verlängerung der Rechtsverordnung nach Ablauf dieser Frist ermöglicht und die Be-

fristung der Mietpreisbremse somit aufgehoben. Zudem wird die bislang in Satz 4 geregelte Befristung, wonach eine Rechtsverordnung der Landesregierungen bis zum 31. Dezember 2020 in Kraft treten muss, aufgehoben. Eine Befristung der Mietpreisbremse ist nicht mehr angezeigt, da auch die seitens der Länder und Gemeinden ergriffenen Maßnahmen, um Abhilfe hinsichtlich der angespannten Wohnungsmarktlage zu schaffen, keine kurzfristigen und grundlegenden Verbesserungen der Wohnungsmarktlage bewirken können. Relevante Änderungen auf dem Wohnungsmarkt sind regelmäßig nur langfristig erkennbar. Eine zeitliche Begrenzung der Mietpreisbremse auf fünf Jahre ist daher nicht angezeigt. Aufgrund der Maßgabe, dass die Landesregierungen die Gemeinden und Gemeindeteilen mit angespannten Wohnungsmärkten für höchstens fünf Jahre bestimmen müssen, wird auch zukünftig sichergestellt, dass die Begrenzung der Miethöhe zu Mietbeginn nur dort gilt, wo die örtliche Situation auf dem Wohnungsmarkt dies auch gebietet.

Zu Nummer 4 (§ 556e BGB – Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung)

Zu Buchstabe a (Änderung der Überschrift des § 556e BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Aufhebung des ersten Absatzes.

Zu Buchstabe b (Aufhebung des § 556e Absatz 1 BGB)

Die Privilegierung der Vermieterinnen und Vermieter, die im vorangehenden Mietverhältnis eine Miete vereinbart hatten, die die Grenze aus § 556d Absatz 1 Satz 1 übersteigt, wird aufgehoben. Nach der bisherigen Regelung wurden selbst diejenigen Vermieterinnen und Vermieter begünstigt, die nach einer Modernisierung oder bei Neuvermietung einer Wohnung eine sehr hohe Miete vereinbart hatten. Demgegenüber wurden diejenigen Vermieterinnen und Vermieter, deren Mietforderungen sich innerhalb der Grenzen des § 556d Absatz 1 BGB bewegten, schlechter gestellt, weil sie sich nicht auf eine höhere Vormiete berufen konnten. Durch Aufhebung von § 556e Absatz 1 BGB wird gesichert, dass die Vermieterinnen und Vermieter bei Abschluss eines neuen Mietverhältnisses hinsichtlich der Vereinbarung der Miethöhe gleichgestellt werden. Da nicht auf bestehende Vertragsverhältnisse eingewirkt wird,

greift die Regelung nicht unverhältnismäßig in die Erwartungen der Vermieterinnen und Vermieter an die erzielbare Miete ein.

Zu Buchstabe c (Änderung des § 556e Absatz 2 BGB)

Die Streichung der Absatzbezeichnung ist eine Folgeänderung aufgrund der Aufhebung des ersten Absatzes. Durch die Präzisierung des Bezuges auf § 556d Absatz 1 Satz 1 wird klargestellt, dass die zulässige Miete nicht den Zuschlag für möblierten Wohnraum beinhaltet.

Zu Nummer 5 (Änderung des § 556f BGB – Ausnahmen)

Die bisher geltende Ausnahme von den §§ 556d und 556e BGB für die erste Vermietung von Wohnraum nach der umfassenden Modernisierung wird aufgehoben. Diese geregelte Ausnahme hat in der Vergangenheit die Wirkung der Mietpreisbremse erheblich geschwächt. Insbesondere die Abgrenzung, ob es sich tatsächlich um eine umfassende oder um eine „gewöhnliche“ Modernisierung handelt, gestaltet sich in der Praxis äußerst schwierig. Mieterinnen und Mieter können bei Vertragsabschluss nicht erkennen und auch nach Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter nicht abschließend nachvollziehen, inwieweit der Wohnraum umfassend modernisiert wurde und daher eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Vermieterinnen und Vermietern ist es auf der Grundlage des § 556e BGB bei Neuvermietung einer Wohnung nach Modernisierung bereits jetzt möglich, eine Miete in Höhe von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung zuzüglich der bei Bestandsmietverhältnissen möglichen Modernisierungsumlage zu vereinbaren. Der Regelung einer Ausnahme von der Mietpreisbremse für die Erstvermietung von Wohnraum nach einer umfassenden Modernisierung bedarf es daher nicht. Die Aufhebung der Ausnahme für umfassend modernisierte Wohnungen führt in der Praxis zu mehr Rechtssicherheit bei der Anwendung der Vorschriften zur Mietpreisbremse.

Zu Nummer 6 (Änderung des § 558 BGB – Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

Zu Buchstabe a (Änderung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB)

Der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird von vier auf zehn Jahre verlängert. Hierdurch können mehr Mietverhältnisse in den Vergleich einbezogen werden. Dies führt zum einen dazu, dass kurzfristige Änderungen der Marktverhält-

nisse geringere Effekte auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete bewirken, weil sowohl kurzfristige Preissteigerungen als auch kurzfristige Preissenkungen durch die Berücksichtigung auch älterer Mietverhältnisse und länger als bisher nicht geänderter Mieten relativiert werden. Welchen Einfluss diese Änderung in der jeweiligen Gemeinde hat, hängt von den Schwankungen des örtlichen Wohnungsmarktes in den letzten Jahren ab. In Gemeinden mit stark steigenden Mietpreisen ist hierdurch eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten, wodurch die Regelungen in solchen Märkten auch Schutzwirkungen zugunsten der Mieterinnen und Mieter entfalten. Zum anderen führt die Änderung dazu, dass mehr Mietverhältnisse bei der vergleichenden Betrachtung einbezogen werden. Hierdurch kann ein breiteres Spektrum an Daten ausgewertet und ein zuverlässigeres Gesamtabbild des Wohnungsmarktes erreicht werden.

Es ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten bei der ortsüblichen Vergleichsmiete angemessen berücksichtigt wird. Höhere Mieten bei Wohnungsvermietung, Vereinbarungen von erhöhten Staffel- und Indexmieten oder Mieterhöhungen nach Modernisierung werden auch zukünftig die dynamische Entwicklung der Mieten bewirken.

Zu Buchstabe b (Änderung § 558 Absatz 3 BGB)

Der Bezugszeitraum der Kappungsgrenze wird von drei auf fünf Jahre verlängert. Die derzeitigen Mieterhöhungspotenziale gehen über die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und der Löhne in der Bundesrepublik Deutschland weit hinaus. Das Instrument der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete muss sich an der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise in der Bundesrepublik Deutschland ausrichten und weit darüber hinausgehende Mietsteigerungen im Einzelfall verhindern. Durch die Erweiterung des Zeitraums von drei auf fünf Jahre werden die möglichen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um 40 Prozent gemindert. Die Mieterhöhungspotenzielle bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden auf durchschnittlich rund vier Prozent jährlich und in angespannten Wohnungsmärkten auf rund drei Prozent jährlich beschränkt. Vermieterinnen und Vermieter können damit weiterhin eine Mietentwicklung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oberhalb der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland realisieren. Mieterinnen und Mieter werden besser als bisher vor erheb-

lichen Mietsprüngen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geschützt. Die Nachjustierung dieser Kappungsgrenze bewirkt einen wirksamen Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien. Darüber hinaus erfolgen durch das Ersetzen der Wörter „vom Hundert“ durch „Prozent“ redaktionelle Änderungen.

Zu Buchstabe c (Änderung § 558 Absatz 5 BGB)

Die Änderung ist eine Folgeänderung aus der Senkung der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen in § 559 Absatz 1 BGB-E von 11 auf 6 Prozent jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten. Drittmittel und Zuschüsse öffentlicher Haushalte für Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559a Absatz 1 BGB sind zukünftig mit sechs Prozent und nicht mehr mit elf Prozent vom Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, abzusetzen.

Zu Nummer 7 (Änderung des § 558a BGB – Form und Begründung der Mieterhöhung)

Zu Buchstabe a (Änderung des § 558a Absatz 2 Nummer 2 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Verschiebung des bisherigen § 558e in § 558f BGB-E.

Zu Buchstabe b (Neufassung des § 558a Absatz 3 BGB)

Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels, der die Voraussetzungen gemäß § 558d Absatz 1 Satz 1 und 2 BGB-E erfüllt und Angaben für die betreffende Wohnung enthält, ist das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel zu begründen. Die Bezugnahme auf ein anderes Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen, zum Beispiel auf Entgelte von mindestens drei Vergleichswohnungen, scheidet bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels aus. Das Instrument des qualifizierten Mietspiegels wird gestärkt. Mieterinnen und Mieter können so die Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens prüfen und unberechtigte Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter zurückweisen. Vermieterinnen und Vermieter können auf jene Weise ebenso eindeutig feststellen, inwieweit die Miete weiter bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden kann. Aufwendige Recherchen zur Ermittlung von Miethöhen von mindestens drei Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten sind durch die Rechtsänderung bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels mithin nicht mehr erforderlich.

Zu Nummer 8 (Änderung des § 558c BGB – Mietspiegel)**Zu Buchstabe a (Änderung § 558c Absatz 1 BGB)**

Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich nach Landesrecht. Die bisher im BGB vorgesehene Gemeindezuständigkeit ist vor der Föderalismusreform 2006 (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006, BGBl I S. 2034) geschaffen worden. Seit der Föderalismusreform dürfen gemäß Artikel 84 Absatz 1 Satz 7 GG den Gemeinden und Gemeindeverbänden keine Aufgaben mehr durch Bundesgesetz übertragen werden. Zwar besteht die bisherige Regelung nach Artikel 125a Absatz 1 GG fort, die Neuregelung trägt jedoch den Grundgedanken des Föderalismusprinzips besser Rechnung. Zudem vermeidet sie Rechtsunsicherheiten, die dadurch entstehen können, dass die den Gemeinden übertragene Aufgabe verändert wird, indem inhaltliche Anforderungen an die Mietspiegelerstellung durch gesetzliche Vorschriften oder durch Regelungen in einer Rechtsverordnung geändert werden.

Zu Buchstabe b (Änderung des § 558c Absatz 4 BGB)**Zu Doppelbuchstabe aa (Änderung des § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB)**

Die Änderung in Satz 1 erfolgt aus denselben Gründen wie die Änderung in § 558c Absatz 1 BGB.

Zu Doppelbuchstabe bb (Änderung des § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB)

Satz 2 legt fest, dass sowohl einfache als auch qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht werden müssen und folgt damit der gängigen Praxis. An die Art der Veröffentlichung werden weiterhin keine besonderen Voraussetzungen geknüpft, insbesondere ist kein rechtsförmliches Veröffentlichungsverfahren wie bei Rechtsnormen erforderlich. Die Veröffentlichungspflicht dient vor allem dazu sicherzustellen, dass Mietspiegel allen Mietvertragsparteien zugänglich sind. Sie hat aber nicht zur Folge, dass ein Mietspiegel erst für den Zeitraum nach der Veröffentlichung anwendbar wird. Auch für Zeiträume vor der Veröffentlichung kann der Mietspiegel als Erkenntnisquelle verwendet werden. Relevant wird diese Frage, wenn der im Mietspiegel bestimmte Stichtag, zu dem die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wurde, vor dem Zugang eines Mieterhöhungsverlangens liegt, der Mietspiegel selbst aber erst später veröffentlicht wird.

Zu Buchstabe c (Aufhebung des § 558c Absatz 5 BGB)

Die bestehende Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen wird in § 558e Absatz 1 BGB verschoben. Dadurch wird besser verdeutlicht, dass die Ermächtigung auch Regelungen zu den in § 558d BGB gesondert geregelten qualifizierten Mietspiegeln umfasst.

Zu Nummer 9 (Änderung des § 558d BGB – Qualifizierter Mietspiegel)

Zu Buchstabe a (Neufassung des § 558d Absatz 1 BGB)

Zu Satz 1

Satz 1 enthält wie der bisherige Absatz 1 zwei Voraussetzungen, die einen qualifizierten Mietspiegel ausmachen. Zur besseren Lesbarkeit werden diese Voraussetzungen nummeriert.

Zu Nummer 1

Statt der allgemeinen Anforderung einer Erstellung „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ werden die Grundsätze für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel konkreter gefasst. Die Beschreibung der zu beachtenden Grundsätze ist an die in § 1 Satz 3 des Bundesstatistikgesetzes für Bundesstatistiken aufgestellten allgemeinen Anforderungen angelehnt. Auch Mietspiegel sind Statistiken, die unter Verwendung wissenschaftlicher Erkenntnisse und bei sachgerechter Methodenwahl sowie sachgerechter Anwendung von Informationstechniken erstellt werden müssen. Letzgenannter Aspekt spielt besonders bei der Erstellung von Regressionsmietspiegeln mit komplexen mathematischen Berechnungen eine wichtige Rolle. Besonderheiten der Mietspiegelstatistik ergeben sich oft auch aus dem Umstand, dass die örtlichen Gegebenheiten schon bei den Bewertungsansätzen zu berücksichtigen sind. Viele Daten müssen von vornherein für die Abfrage und Bewertung sinnvoll kategorisiert werden, worin ein wichtiger Unterschied gegenüber reinen Datenstatistiken liegt. Besonders deutlich zeigt sich dies bei der Lageeinteilung, die häufig eine Gewichtung beschreibender Standortfaktoren erfordert, aber zusätzlich vielfach auch sogenannte weiche Faktoren wie die Beliebtheit bestimmter Stadteile beinhaltet.

Soweit die wissenschaftlichen Grundsätze bisher nach der gesetzlichen Definition „anerkannt“ sein mussten, wird ein neuer gesetzlicher Ansatz gewählt. Statt der subjektiv geprägten Anerkennung wird der objektivere Ansatz der Verwendung wissen-

schaftlicher Erkenntnisse und der Wahl sachgerechter Methoden gefordert. Dadurch wird verhindert, dass durch zu strenge individuelle Ansätze unter Berücksichtigung (lediglich) eines für die Erstellung maßgeblichen Wissenschaftszweiges vielfach verwendete insgesamt sachgerechte Grundsätze in Zweifel gezogen werden können.

Die aufgestellten Grundsätze sind auf jeden qualifizierten Mietspiegel anzuwenden und können durch Rechtsverordnung der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates konkretisiert werden. Solange eine Rechtsverordnung nicht existiert oder soweit sie keine konkretisierenden Anforderungen enthält, ergeben sich die Anforderungen allein aus § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB.

Zu Nummer 2

Die in Nummer 2 vorgesehene Zuständigkeit der nach Landesrecht zuständigen Behörde statt der Gemeinde folgt aus den für die Änderung des § 558c Absatz 1 BGB maßgeblichen Gründen. Im Übrigen entspricht die Vorschrift der zweiten Anforderung des § 558d Absatz 1 BGB an einen qualifizierten Mietspiegel im geltenden Recht.

Zu Satz 2

Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln praxisgerecht möglich bleiben muss. Mietspiegel werden für eine Vielzahl von Wohnungen erstellt und könnten unter rein wissenschaftlichen Gesichtspunkten häufig genauer erstellt werden, wenn zum Beispiel eine größere Stichprobe gewählt oder detailliertere Auswertungen vorgenommen würden. Um praxistaugliche qualifizierte Mietspiegel zu erhalten, müssen sie aber unter angemessenen Kosten-Nutzen-Relationen erstellt werden können. Auch dieser Aspekt muss daher bei dem gewährten Beurteilungsspielraum in Rechnung gestellt werden.

Zu Satz 3

Satz 3 enthält eine neue gesetzliche Vermutung. Die bisherige Vermutungswirkung des § 558d Absatz 3 BGB griff – abgesehen von Fällen eines unstreitigen oder offenkundigen qualifizierten Mietspiegels – erst dann ein, wenn derjenige, der sich auf die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte berief, bewiesen hatte, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist, sofern die andere Partei dies substantiiert bestritten hatte (BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12). Die Neuregelung dient dazu, dem als qualifiziert anerkannten Mietspiegel auch dann noch ein stärkeres Gewicht zu verleihen, wenn dessen Qualifikation im Prozess angegriffen wird.

Nach wie vor erfordert neben den inhaltlichen Anforderungen ein qualifizierter Mietspiegel auf formaler Ebene nur, dass entweder die Gemeinde oder die nach Landesrecht zuständige Behörde einerseits oder Interessenvertreter der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter andererseits den Mietspiegel als qualifiziert anerkennen (§ 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BGB-E). Dadurch wird weiterhin gewährleistet, dass die Gemeinden oder die nach Landesrecht zuständigen Behörden qualifizierte Mietspiegel auch erstellen können, wenn Interessenvertreter einer oder beider Seiten ihre Mitwirkung verweigern. Zusätzlich gestärkt wird die Wirkung des qualifizierten Mietspiegels jedoch dann, wenn sowohl die nach Landesrecht zuständige Behörde als auch Interessenvertreter der Vermieterinnen und Vermieter sowie Interessenvertreter der Mieterinnen und Mieter den Mietspiegel als qualifiziert anerkennen, wobei es nach der Rechtsprechung genügt, wenn ein nicht ganz unbedeutender Interessenverband auf jeder Seite beteiligt ist (OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 11. Oktober 1990 – 30 REMiet 4/90; AG Bitterfeld, Beschluss vom 19. September 2012 – 7 C 257/12). Eine Anerkennung durch alle drei Seiten der Mietspiegelerstellung bildet ein hinreichendes Indiz dafür, dass der Mietspiegel unter angemessener Würdigung aller Belange erstellt worden ist und den methodischen und inhaltlichen Anforderungen des Gesetzes genügt. Unter dieser Voraussetzung ist die Rechtsfolge gerechtfertigt, dass nicht mehr derjenige, der sich auf den Mietspiegel beruft, dessen Qualifikation darlegen und beweisen muss, sondern umgekehrt derjenige, der sich auf die fehlende Qualifikation beruft, einen Verstoß gegen die methodi-

schen und inhaltlichen Anforderungen im Einzelnen darlegen und beweisen muss (§ 292 der Zivilprozessordnung – ZPO).

Zu Buchstabe b (Änderung des § 558d Absatz 2 Satz 2 BGB)

Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren auf Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland kann zu verzerrten Ergebnissen führen, weil die Mieten nur als ein Faktor in den Preisindex eingehen. Infolgedessen wird in der Praxis bei Feststellung gravierender Abweichungen häufig die teurere Fortschreibung mittels Stichprobe gewählt. Um hier einen stärkeren Bezug zur Mietpreisentwicklung zu schaffen, wird statt des Lebenshaltungskostenindex nunmehr auf den Nettokaltmietenindex verwiesen. Durch Bezugnahme auf den Index des Bundeslandes, in dem die Gemeinde belegen ist, kann zusätzlich ein örtlicher Bezug hergestellt werden. Veröffentlicht das betroffene Land keinen Nettokaltmietenindex, kann auf den bundesweiten Index Bezug genommen werden. Dasselbe gilt, wenn der landesweite Index aufgrund konkreter Umstände weniger geeignet ist als der bundesweite Index.

Zu Buchstabe c (Neufassung des § 558d Absatz 3 BGB)

Absatz 3 enthält für qualifizierte Mietspiegel eine neue Rechtsfolge, welche die bisherige Vermutungswirkung ersetzt, nach der die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Die Neuregelung weist dem qualifizierten Mietspiegel stattdessen die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens zu und ermöglicht dadurch eine dem Wesen des Mietspiegels entsprechende Einführung in das gerichtliche Verfahren. Die bisherige Rechtsfolge hat nur eine eingeschränkte Wirkung, weil die Vermutungsfolge allein darin liegt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt; für die Einordnung der in Frage stehenden Wohnung innerhalb der Spanne dient der Mietspiegel lediglich als Schätzgrundlage gemäß § 287 Absatz 2 ZPO (BGH, Urteil vom 20. April 2005 – VIII ZR 110/04, Rn. 9 f., zit. nach juris). Stattdessen ist es sachgerecht, den Mietspiegel als (antizipiertes) Sachverständigengutachten einzuordnen, das für eine Vielzahl möglicher Fälle erstellt worden ist, und ihm auch im Prozess die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens beizumessen. Dies hat zur Folge, dass gemäß § 412 Absatz 1 ZPO eine neue Begutachtung nur angeordnet werden kann, wenn das Gericht den Mietspiegel für ungenügend erachtet. Soweit Fragen im Zusammenhang mit der

Mietspiegelerstellung im gerichtlichen Verfahren zu klären sind, kann das Gericht Beteiligte an der Mietspiegelerstellung als Sachverständige oder sachverständige Zeugen ergänzend mündlich oder schriftlich befragen. Zudem kann das Gericht den Parteien eine Frist setzen, innerhalb derer sie Einwendungen gegen den qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen oder diesen betreffende Anträge und Ergänzungsfragen zu stellen haben (§ 411 Absatz 4 ZPO). Nicht fristgerecht mitgeteilte Einwendungen, Anträge oder Ergänzungsfragen können unter den Voraussetzungen des § 296 Absatz 1, 4 ZPO unberücksichtigt bleiben. Der Umstand, dass die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelfall innerhalb regelmäßig ausgewiesener Spannen im Wege der Schätzung nach § 287 Absatz 2 ZPO zu ermitteln ist, entspricht der bisherigen Rechtsprechung und ist insoweit klarstellender Natur. In der Regel ist hierfür die Bestellung eines Sachverständigen nicht notwendig (BGH, Urteil vom 20. April 2005 – VIII ZR 110/04, Rn. 14, zit. nach juris).

Zu Nummer 10 (Einfügung des neuen § 558e BGB – Verordnungsermächtigung und Datenübermittlung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält die bereits nach bisherigem Recht in § 558c Absatz 5 BGB enthaltene Verordnungsermächtigung. Zur Klarstellung wird eingefügt, dass auch die Einzelheiten der nach § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB-E zu beachtenden Grundsätze in der Verordnung geregelt werden können. Innerhalb der nach diesen Grundsätzen zu beachtenden Beurteilungsspielräume kann der Verordnungsgeber festlegen, welche Mindestvoraussetzungen ein qualifizierter Mietspiegel erfüllen muss, oder Kriterien festlegen, deren Einhaltung ausreicht, auch wenn ein strengerer Maßstab möglich wäre. Die Ermächtigung schließt die notwendige Auslegung offener Rechtsbegriffe innerhalb der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB mit ein, soweit diese Auslegung Auswirkungen auf den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln hat.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die datenschutz- und statistikrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung von Mietspiegeln, soweit es die nach Landesrecht zuständigen Behörden betrifft. Die neue bundesrechtliche gesetzliche Regelung soll in der Praxis aufgetre-

tene Rechtsunsicherheiten bei der Verwendbarkeit von Daten, die für die Mietspiegelerstellung benötigt werden, beseitigen.

Zu Satz 1

Satz 1 regelt die grundsätzliche Befugnis der nach Landesrecht zuständigen Behörden, die für die Mietspiegelerstellung in den unterschiedlichen Phasen jeweils erforderlichen Informationen, einschließlich personenbezogener Daten, zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Details und die weitere Verarbeitung dieser Daten werden durch landesstatistik- und landesdatenschutzrechtliche Vorgaben geregelt.

Zum einen geht es um Daten, die benötigt werden, um eine Befragung auf der Vermieterseite und/oder Mieterseite durchzuführen, wie das bei qualifizierten Mietspiegeln erforderlich ist. Hier kommt es vor allem darauf an, die Mietwohnungen zu identifizieren und deren Mieterinnen und Mieter und/oder Vermieterinnen und Vermieter ausfindig zu machen. Es geht dabei vor allem um Namen und Adressen. Unter statistikrechtlichen Gesichtspunkten handelt es sich hierbei vor allem um solche Merkmale, die der technischen Durchführung einer Statistik dienen (vgl. § 10 Absatz 1 Satz 3 des Bundesstatistikgesetzes und entsprechende Vorschriften in den Landesstatistikgesetzen). Sie sind im Regelfall nur zur vorübergehenden Verwendung bestimmt und von den Erhebungsmerkmalen regelmäßig zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen, gesondert aufzubewahren und zu löschen, soweit sie nicht für spätere Befragungen erneut benötigt werden. Zum Teil werden aber auch in diesem Stadium schon weitere Informationen über Wohnungen benötigt, etwa um geschichtete Befragungen (z. B. nach Baualtersklassen) zu ermöglichen. Zum anderen geht es um die Verwendung dieser und weiterer Daten bei der Erstellung von Mietspiegeln. Betroffen sein können sowohl Daten aus der Primärdatenerhebung als auch anderweitig erlangte Informationen über Wohnungen, um etwa Plausibilitätsprüfungen zu ermöglichen. Bei einfachen Mietspiegeln können Sekundärdaten auch zur unmittelbaren Verwendung als Schätzgrundlage verwendet werden. Es handelt sich insbesondere um Angaben über persönliche und sachliche Verhältnisse, die zur statistischen Verwendung bestimmt sind (vgl. § 10 Absatz 1 Satz 1 des Bundesstatistikgesetzes und entsprechende Vorschriften in den Landesstatistikgesetzen). Bezogen auf Mietspiegel sind dies die Angaben, welche die Miethöhe oder Merkmale der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) oder des Wohngebäudes oder der Umgebung (insbesondere Lage oder Beschaffenheit des Gebäudes insgesamt) betreffen.

In der Regel sind dies die wohnwertrelevanten Merkmale, Untermerkmale oder Gruppen von Merkmalen, die in § 558 Absatz 2 BGB genannt sind. Daneben können aber auch andere Merkmale wie etwa die Wohndauer eine Rolle spielen, falls diese Daten zum Beispiel für die Verbesserung einer Regressionsanalyse verwendet werden sollen.

Zu Satz 2

Satz 2 bestimmt, dass die Behörde auch solche Daten verarbeiten und nutzen darf, die sie selbst ursprünglich für andere Zwecke erhoben hat; außerdem darf sie Daten von anderen Stellen erheben, verarbeiten und nutzen, die dort für andere Zwecke erhoben wurden. Ein Anspruch auf Übermittlung ist damit jedoch nicht verbunden. Auch diesbezüglich enthalten die Landesgesetze zumeist Regelungen, dass die Übermittlungsbefugnisse durch Gesetz eingeräumt werden können. Soweit die Übermittlung nach anderen Vorschriften ausdrücklich verboten ist, geht dieses Verbot der hier normierten Übermittlungsbefugnis vor.

Zu Satz 3

Satz 3 regelt spiegelbildlich zu Satz 2 die entsprechende Befugnis anderer öffentlicher oder nicht-öffentlicher Stellen, derartige Daten zu übermitteln. Er enthält zudem eine Konkretisierung der Stellen, von denen die benötigten Daten in der Regel verlangt werden können. Insbesondere für Adressen von Mieterinnen und Mieter ist der Zugriff auf Meldedaten erforderlich. Für die Adressen von Vermieterinnen und Vermietern ist häufig der Zugriff auf Grundsteuerdaten nötig. Zum Teil können Adressdaten auch von örtlichen Versorgungsunternehmen erlangt werden. In Betracht kommt aber auch etwa eine Inanspruchnahme von statistischen Daten der statistischen Landes- oder Bundesämter. Die erhaltenen Daten können gegebenenfalls durch Datenabgleiche mit weiteren Daten zum Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen bereinigt werden. Den benannten Behörden können auch weitergehende Erhebungsmerkmale vorliegen, die im Einzelfall je nach Bedürfnis in Bezug auf die geplante Vorgehensweise der Erhebung und des Datenabgleichs abgerufen werden können (zum Beispiel das Baualter oder die Wohnungsgröße). Zudem können weitere Behörden im Einzelfall über erforderliche Daten verfügen, etwa wenn es um die Abgrenzung sozial geförderter Wohnungen geht. Demgegenüber kommen etwa Polizeibehörden oder Nachrichtendienste regelmäßig nicht in Betracht, weil sie nicht über benötigte Daten verfügen.

Absatz 2 beinhaltet nicht nur in Bezug auf allgemeine datenschutzrechtliche Regelungen eine Regelung zum Umgang mit Daten, sondern auch Klarstellungen in Bezug auf etwaige spezialgesetzliche Datenschutzvorschriften (§ 34 des Bundesmeldegesetzes, § 22 des Zensusgesetzes 2011). Für Finanzbehörden ergibt sich die Übermittlungsbefugnis bereits weitgehend aus § 31 Absatz 3 der Abgabenordnung. Auch der Belegenheitsort des Grundstücks fällt unter die bestehende Übermittlungsbefugnis (vgl. etwa Alber, in: Hübschmann, Hepp, Spitaler, Kommentar zur Abgabenordnung und Finanzgerichtsordnung, § 31 AO, Rn. 31). Die Übermittlungsbefugnis wird nur insoweit ergänzt, als auch etwaige weitere rein wohnungs- und miethöhebezogene Auskünfte übermittelt werden können. Angaben über steuerliche und Vermögensverhältnisse der Vermieterinnen und Vermieter fallen allerdings nicht unter die benötigten Daten. Für Meldebehörden ist eine Übermittlungsbefugnis für die bei der Mietspiegelerstellung relevanten Daten bereits in § 34 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes geregelt. § 34 Absatz 3 des Bundesmeldegesetzes enthält für etwaige darüber hinaus gehende Datenabfragen eine Beschränkung, die im Einzelfall als Übermittlungsverbot im Sinne von Absatz 2 Satz 3 wirken kann.

Zu Satz 4

Satz 4 enthält die allgemeine Einschränkung, dass die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten ausgeschlossen ist, soweit offensichtlich ist, dass besondere Geheimhaltungsinteressen des Betroffenen bestehen, die gegenüber dem Interesse an der Übermittlung der Daten überwiegen. Auch hier können ergänzende datenschutz- und statistikrechtliche Vorgaben insbesondere in Landesgesetzen zu beachten sein.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt gesondert, dass auch Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung von Mietspiegeln beauftragt werden, personenbezogene Daten erheben, verarbeiten und nutzen dürfen. Dies betrifft vor allem Mietspiegelinstitute, die mit der Erhebung oder Auswertung von Daten oder beidem beauftragt werden und damit als nicht-öffentliche Stellen an der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken. Auch sie sollen berechtigt sein, Daten zu erheben oder Daten anderer Stellen, die ihnen übermittelt werden, zu verwenden.

Weitergehende Sonderregelungen zum Umgang mit personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Mietspiegelerstellung etwa in Bezug auf Absicherung gegen unbefugte Verwendung oder möglichst frühzeitige Löschung von Hilfsmerkmalen sind nicht erforderlich. Hierfür enthalten bereits die landes- oder bundesrechtlichen Datenschutzregelungen sowie die Landesstatistikgesetze nähere Vorgaben.

Zu Nummer 11 (§ 558e BGB wird § 558f BGB)

Aufgrund der Einfügung eines neuen § 558e BGB wird aus dem bisherigen § 558e BGB nun § 558f BGB, der weiterhin die Regelungen zur Erstellung von Mietdatenbanken enthält.

Zu Nummer 12 (§ 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen)

Zu Buchstabe a (Änderung § 559 Absatz 1 BGB)

Zu Satz 1

Die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten eröffnet sich zukünftig nur noch für energetische Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b Nr. 1 BGB) und Barriere mindernde Maßnahmen (§ 555b Nr. 8 BGB-E). Die übrigen in § 555b BGB genannten Maßnahmen berechtigen demgegenüber nicht zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Diese werden insoweit nicht mehr privilegiert.

Die Höhe und Dauer der Umlage für Modernisierungsmaßnahmen wird ebenfalls neu geregelt. Der Gesetzgeber hat nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts einen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ihres Eigentums und den Interessen der Mieterinnen und Mieter, vor übermäßigen und möglicherweise zum Verlust des Lebensmittelpunkts führenden Mieterhöhungen geschützt zu werden, zu schaffen (BVerfG, Beschluss vom 04.12.1985, 1 BvL 23/84 u. a.). Der geltende § 559 BGB wird dem nicht mehr gerecht, wenn die Vermieterinnen und Vermieter ungeachtet der zwischenzeitlich stark gestiegenen Modernisierungskosten und des historisch niedrigen Zinsniveaus einseitig dazu berechtigt sind, Modernisierungen durchzuführen und auf Dauer höhere Mieten durch die jährliche Umlage von elf Prozent der Kosten verlangen zu können. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Sonderkündigungs-

recht der Mieterinnen und Mieter aus § 561 BGB kein taugliches Korrektiv ist. Denn bei den derzeit vielerorts angespannten Wohnungsmärkten können Mieterinnen und Mieter zwar im Falle einer auf § 559 BGB gestützten Mieterhöhung kündigen, finden aber regelmäßig entweder überhaupt keine neue Wohnung oder zumindest nicht in der Nähe des Arbeitsplatzes/der Schule oder nur zu wesentlich höherer Miete.

Bislang konnten die Vermieterinnen und Vermieter die Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen; dieser Prozentsatz wird auf sechs Prozent abgesenkt. Dabei wird insbesondere die Zinsentwicklung berücksichtigt. Vermieterinnen und Vermieter haben die Wahl, ob sie sich für eine umlagefähige Modernisierungsmaßnahme oder für eine Alternativanlage ihres Geldes entscheiden bzw. ob sie einen Kredit zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme aufnehmen oder auf die Durchführung der Maßnahmen verzichten. Seit dem 1. Juli 1978 beträgt die Modernisierungsumlage unverändert elf Prozent, obwohl das Zinsniveau seither stark gesunken und seit Längerem auf historisch niedrigem Niveau verharret. 1978 betrug der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekenkredite 6,39 Prozent (Quelle: Bundesbank, Statistik der Sollzinsen Banken/Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Zinsvereinbarungen aller Art, Effektivzins [SU0010]) und für Spareinlagen 2,51 Prozent (Quelle: Bundesbank: Statistik der Habenzinsen Banken/Spareinlagen mit Mindest-/Grundverzinsung mit dreimonatiger Kündigungsfrist/Durchschnittssatz [SU0022]). Im Juli 2017 betrug der Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 1,66 Prozent (Quelle: Bundesbank.de, Statistik der Effektivzinssätze Banken DE/Neugeschäft (altes Hochrechnungsverfahren)/Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre [SUD118]) und für Spareinlagen 0,20 Prozent (Quelle: Bundesbank, Statistik der Effektivzinssätze Banken DE/.Neugeschäft/Einlagen privater Haushalte, vereinbarte Kündigungsfrist bis 3 Monate [SUD105]).

Eine Modernisierungsumlage von sechs Prozent bildet aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus einen ausreichenden Ausgleich für die Vermieterinnen und Vermieter umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, auch wenn eine zeitliche Begrenzung auf den Refinanzierungszeitraum erfolgt.

Die Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen darf nur bis zum Zeitpunkt der vollständigen Refinanzierung der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhoben werden. Mit der vollständigen Refinanzierung der Modernisierungskosten entfällt die innere Rechtfertigung für die Modernisierungsumlage. Der Zeitpunkt der vollständigen Refinanzierung wird in Satz 3 näher bestimmt. Die Modernisierungsumlage bleibt durch weitere Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete unberührt.

Diese Kappungsgrenzen sowie die des neu eingefügten Absatz 3a sind insbesondere bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen interessengerecht. Zum einen bleibt es auch hier bei dem Grundsatz, dass die Vermieterinnen und Vermieter die Sanierungskosten auf die Mieter umlegen können. Eingeschränkt wird lediglich die Dauer der Refinanzierung. Zum anderen wird stärker berücksichtigt, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen zwar regelmäßig die Energieeffizienz steigern, was zu niedrigeren Heizkosten für die Mieter führt; sie aber bei Betrachtung der Gesamtmiete kaum jemals warmmietenneutral sind. Eine Gesetzesregelung, die dennoch weiterhin allein die Verteilung der Kosten für die Sanierung und damit für Klimaschutzmaßnahmen zwischen der Vermieter- und Mieterseite im Blick hat und eine Erhöhung der Sanierungsrate durch Setzung finanzieller Anreize zu Gunsten der Vermieterinnen und Vermieter und sogleich zu Lasten der Mieterinnen und Mieter bewirken soll, ist dann nicht mehr gerechtfertigt. Denn es besteht insbesondere aus Klimaschutzgründen und zur Erreichung verbindlicher Klimaschutzziele ein öffentliches Interesse an der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Entsprechend müssen durch die öffentliche Hand zusätzliche finanzielle Anreize gesetzt werden, um die derzeit niedrige Sanierungsrate und -tiefe bei Bestandsgebäude zu verbessern. Diverse staatliche und kommunale Förderprogramme sollen schon jetzt solche finanzielle Anreize schaffen. Von diesen Fördermöglichkeiten wird aber nur im geringen Maße Gebrauch gemacht, solange die eigenfinanzierte energetische Modernisierung mit der anschließenden Möglichkeit einer zeitlich unbegrenzten elfprozentigen Umlage die wirtschaftlich attraktivere Variante ist.

Die Regelung, dass nur solche Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, die für die Modernisierungsmaßnahme auch notwendig gewesen sind, entspricht der bisherigen Rechtsprechung und ist insoweit nur klarstellender Natur. Unnötige, unzweck-

mäßige oder überhöhte Aufwendungen dürfen nicht angesetzt werden (BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 – VIII ZR 84/08, Rn. 19, zit. nach juris). Die Vermieterinnen und Vermieter sind jedoch weder verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen auszu-schreiben (LG Hamburg, Urteil vom 21. März 1986 – 11 S 268/85), noch müssen sie sich stets für die preiswerteste Alternative entscheiden. Sie haben vielmehr einen gewissen Einschätzungsspielraum bei der Frage, was nötig ist (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., § 559 Rn. 59). Die Vermieterinnen und Vermieter tragen die Beweislast dafür, dass es sich um notwendige Kosten handelt.

Zu Satz 2

Mit § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E wird für den Bereich der Mieterhöhung nach Modernisierung ein Wirtschaftlichkeitsgebot eingeführt. Das Mietrecht kennt ein solches Gebot bereits für die Betriebskosten, wo es in § 556 Absatz 3 Satz 1 letzter Halbsatz BGB normiert ist. Dort haben die Vermieterinnen und Vermieter gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der letztlich von diesem zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (BGH, Urteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06, Rn. 14, zit. nach juris). Dieser Gedanke wird nunmehr auf das Recht der Mieterhöhung nach Modernisierung übertragen. Maßstab ist dabei, ob Vermieterinnen und Vermieter vernünftigerweise die Kosten auch dann veranlasst hätten, wenn sie die Kosten selbst hätten tragen müssen, z. B. wenn sie die vermietete Wohnung selbst nutzen würden. Dabei müssen auch nichtmonetäre Vorteile wie z. B. ein Gewinn an Komfort und Belange des Allgemeinwohls, wie etwa Klimaschutz bei energetischen Sanierungen mit einbezogen werden, da Vermieterinnen und Vermieter vernünftigerweise auch diese Aspekte in ihrer Erwägungen mit einbeziehen würden. Bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots steht den Mieterinnen und Mietern gegen die Vermieterinnen und Vermieter ein Anspruch auf Schadenersatz aus § 280 Absatz 1 BGB zu (vgl. BGH, Urteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06). Die Beweislast dafür, dass die Vermieterinnen und Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen haben, tragen die Mieterinnen und Mieter.

Zu Satz 3

Der Zeitpunkt der vollständigen Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahme wird näher bestimmt. Er ergibt sich, wenn die vereinnahmte Modernisierungsumlage den

Betrag der aufgewendeten Kosten erreicht hat. Angemessene Finanzierungskosten können bei der Bestimmung des Zeitpunktes der vollständigen Refinanzierung berücksichtigt werden.

Zu Satz 4

Erfolgt die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme durch eigenes Kapital, kann hierfür eine angemessene Verzinsung in die Berechnung des Zeitpunkts der vollständigen Refinanzierung eingestellt werden.

Zu Satz 5

Den voraussichtlichen Zeitpunkt der vollständigen Refinanzierung haben die Vermieterinnen und Vermieter in der Mieterhöhung mitzuteilen, damit die notwendige Transparenz geschaffen und die Mieterinnen und Mieter in ihre weiteren Planungen die voraussichtliche Mietentwicklung berücksichtigen können.

Zu Buchstabe b (Einführung eines § 559 Absatz 3a BGB)

Durch die Modernisierung wird das Mietverhältnis einseitig umgestaltet. Die Mieterin oder der Mieter erhält ein verändertes Mietobjekt und muss, soweit die Maßnahme umlagefähig ist, hierfür eine höhere Miete zahlen, auch wenn die Modernisierung unerwünscht und die Miethöhe die Leistungsfähigkeit übersteigt. Zwar steht den Mieterinnen und Mietern gemäß § 555e BGB ein Sonderkündigungsrecht zu, welches aber die Mehrzahl der Mieterinnen und Mieter wohnungsmarktbedingt nicht nutzen können.

Insbesondere in Gebieten mit Wohnungsmangel verlieren die Mieterinnen und Mieter bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts oftmals auch ihr soziales Umfeld, weil sie keine angemessene Wohnung in der Nähe finden. Daher wird für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem neuen Absatz 3a Satz 1 eine zusätzliche Beschränkung der Miete nach Modernisierung geregelt. § 559 BGB, der den Vermieterinnen und Vermietern die Möglichkeit eröffnet, einseitig eine an den Kosten orientierte Miete verlangen zu können, stellt eine Durchbrechung des Vergleichsmietensystems des BGB (insbesondere § 558 BGB) dar. In einem Mietverhältnis sollte grundsätzlich die Miete geschuldet sein, die der modernisierte Wohnraum wert ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete spiegelt die Mieten wieder, die für nach der Modernisierung vergleichbare Wohnungen einschließlich ihrer energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt werden. Es entspricht daher dem Vergleichsmietensystem

tem, wenn § 559 BGB zumindest in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zusätzlich die maximal zulässige Mieterhöhung in Orientierung an die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt.

In nicht von Satz 1 erfassten Gebieten wird nach Satz 2 die Sozialverträglichkeit der Modernisierungsumlage durch Einführung einer absoluten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen erreicht. Die Miete kann in Zukunft innerhalb von acht Jahren nicht um mehr als 2 Euro/m² monatlich steigen. Mit der Entscheidung für eine absolute Kappungsgrenze, die nicht an die Höhe der bisherigen Miete anknüpft, ist gewährleistet, dass auch bei Wohnungen mit niedrigen Ausgangsmieten sinnvolle umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die Mieterhöhung nach § 559 BGB-E berührt nicht die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Liegt die nach § 559 BGB-E erhöhte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, so können die Vermieterinnen und Vermieter zusätzlich zur Mieterhöhung nach § 559 BGB-E auch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen. Ebenso kann vor der Durchführung der Mieterhöhung nach § 559 BGB-E die Miete nach § 558 BGB erhöht werden, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung noch nicht erreicht ist. Anknüpfungspunkt für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen, da sich Änderungen bei den Betriebs- und Heizkosten durch die Modernisierungsmaßnahmen nicht mit der erforderlichen Sicherheit prognostizieren lassen. Die Kappungsgrenze ist so gewählt worden, dass den Vermieterinnen und Vermietern die meisten umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen noch möglich sind, ohne dass die Kappungsgrenze tangiert wird. Bei einer 65 m² großen Wohnung steht ein Investitionsvolumen von 26.000 Euro zur Verfügung (65 m² x 2 €/m² monatlich x 12 Monate x 100 Prozent / 6 Prozent) zur Verfügung, bei einer 100 m² großen Wohnung sind es 40.000 Euro (100 m² x 2 €/m² monatlich x 12 Monate x 100 Prozent / 6 Prozent). Die meisten umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen wie ein altersgerechter Umbau oder eine energetische Modernisierung werden damit in der Regel nicht von der Kappungsgrenze berührt. Die Vermieterinnen und Vermieter können wählen, ob sie die Kappungsgrenze durch eine einzelne Modernisierungsmaßnahme ausschöpfen möchten oder ob sie mehrere Modernisie-

rungsmaßnahmen durchführen möchten. Die Miete darf jeweils insgesamt innerhalb von acht Jahren nicht um mehr zwei Euro/m² monatlich steigen.

Zu Buchstabe c (Änderung des § 559 Absatz 4 BGB)

Zu Doppelbuchstabe aa (Neufassung Satz 2)

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 sind Duldung und Mieterhöhung voneinander entkoppelt worden. Davor wurde die Frage, ob die Mieterhöhung eine finanzielle Härte für die Mieterinnen und Mieter darstellt, bereits im Duldungsverfahren geprüft, da bei Vorliegen einer finanziellen Härte kein Duldungsanspruch bestand. Die Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass viele Mieterinnen und Mieter, die sich mit einer angekündigten und erwarteten Mieterhöhung finanziell überfordert fühlen, das Risiko einer Zahlungsklage durch die Vermieterin oder den Vermieter scheuen und lieber die Wohnung kündigen – dies vor allem vor dem Hintergrund, dass es an einer höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Frage fehlt, ab wann eine finanzielle Härte vorliegt, und die Rechtsprechung der Instanzgerichte eine große Bandbreite aufweist (zwischen 20 Prozent und 30 Prozent [LG Berlin, Urteil vom 19. April 2002 – 63 S 239/01]; 51 Prozent [LG Berlin, Urteil vom 9. Juli 2013 – 63 S 438/12]; 57 Prozent [LG Hamburg, Urteil vom 26. April 1984 – 7 S 311/83]). Durch die Einführung eines Regelbeispiels soll den Rechtsanwendern auf der einen Seite eine Orientierung gegeben werden, ab wann eine finanzielle Härte im Regelfall besteht, und gleichzeitig soll es weiterhin ermöglicht werden, alle besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Ausgangspunkt für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte ist das Nettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder, da von diesen erwartet werden kann, einen Beitrag zur Miete zu leisten. Auch bei der Frage des Vorliegens von anderen Härtefallgründen gemäß § 555d Absatz 2 Satz 1 BGB kommt es nicht allein auf die Mieterin oder den Mieter, sondern auch auf die weiteren Haushaltsangehörigen an. Da es sich lediglich um ein Regelbeispiel und nicht um eine starre Grenze handelt, wird auf eine abschließende Definition des Nettoeinkommens verzichtet. Zum Einkommen gehören aber in jedem Fall alle Einnahmen in Geld oder Geldeswert. Hiervon sind abzusetzen die mit der Erzielung des Einkommens verbundenen notwendigen Ausgaben, auf das Einkommen entrichtete Steuern, Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung und Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnliche Verpflichtungen, soweit diese Beiträge gesetzlich vorgeschrieben oder nach Grund und Höhe angemessen

sind. Zu berücksichtigen sind dabei auch Ansprüche auf Wohngeld oder vergleichbare staatliche Leistungen ohne Rücksicht darauf, ob die Mieterinnen und Mieter einen entsprechenden Antrag gestellt haben.

Einbezogen werden sollen in die Betrachtung, ob ein Härtefall vorliegt, auch die Heizkosten. Dies entspricht dem Grundgedanken von § 559 Absatz 4 Satz 1 BGB, nach dem auch die künftigen Betriebskosten bei der Beurteilung der Frage zu berücksichtigen sind, ob eine unzumutbare Härte vorliegt. Dadurch wird auch der energetische Zustand des Gebäudes in die Beurteilung mit einbezogen, so dass zusätzliche Spielräume für die Durchführung von energetischen Modernisierungen entstehen. Bei warmmietenneutralen Modernisierungen, bei denen die Mietsteigerung nicht höher als die voraussichtliche Ersparnis an Heizkosten ist, kann ein Härtefall daher nicht vorliegen. Die Heizkosten sind auch dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht Bestandteil der Miete sind, z. B. weil die Mieterinnen und Mieter einen direkten Vertrag mit einem Versorgungsunternehmen geschlossen haben. In diesem Fall müssen die Mieterinnen und Mieter den Vermieterinnen und Vermietern die Höhe der Heizkosten nachweisen. Die bei der Berücksichtigung zukünftiger Heizkosten zwangsläufig bestehenden Unsicherheiten sind auf Grund der Formulierung als Regelbeispiel hinnehmbar.

Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche bruttowarme Mietbelastung 29 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, BT-Drucksache 18/13120, Seite 114). Haushalte mit einer Person weisen mit durchschnittlich 34 Prozent die höchste Mietbelastung auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit vier und mehr Personen hingegen nur bei 23 Prozent.

Basierend auf den durchschnittlichen Mietbelastungsquoten (bruttowarm) zum Haushaltsnettoeinkommen ist davon auszugehen, dass bei einer Mietbelastungsquote von mehr als 40 Prozent eine finanzielle Härte regelmäßig vorliegt.

Zu berücksichtigen sind neben der Mietbelastungsquote jedoch auch weitere Aspekte wie z. B. ob die Mieterinnen und Mieter sich eine zu große und daher für sie eigentlich zu teure Wohnung leisten, wie viele Personen vom verbleibenden Restein-

kommen ihren Lebensunterhalt bestreiten müssen sowie ggf. auch die Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter.

Zu Doppelbuchstabe bb (Anfügen der Sätze 3 und 4)

Zu Satz 3

Bislang war gesetzlich nicht geregelt und umstritten, auf welchen Zeitpunkt es für die Frage des Vorliegens einer wirtschaftlichen Härte ankommen soll. Durch die Einfügung des § 559 Absatz 4 Satz 3 BGB-E wird differenziert zwischen den Vermieterinnen und Vermieter, die eine ordnungsmäßige Modernisierungsankündigung an die Mieterin oder den Mieter übersandt haben, die den Anforderungen des § 555c BGB-E entspricht, und bei der die tatsächliche Mieterhöhung maximal 10 Prozent über der angekündigten Mieterhöhung liegt, und allen anderen Fällen. Im ersten Fall sollen die Vermieterinnen und Vermieter geschützt werden und Planungssicherheit haben. Daher ist für das Vorliegen der Härte abzustellen auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Frist, innerhalb derer der Härtefalleinwand gemäß § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB geltend gemacht werden muss. Bei ordnungsgemäßer Modernisierungsankündigung können sich die Vermieterinnen und Vermieter somit sicher sein, dass die Mieterinnen und Mieter sich auf Härtegründe, die sie nicht innerhalb der Frist des § 555d Absatz 3 BGB geltend gemacht haben, nicht berufen können (§ 559 Absatz 5 Satz 1 BGB). Eine Ausnahme gilt nur, wenn die Mieterinnen und Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert waren. In diesem Fall können die Mieterinnen und Mieter gemäß § 559 Absatz 5 Satz 1 in Verbindung mit § 555d Absatz 4 Satz 1 und 2 BGB die Härtegründe noch bis zum Beginn der Arbeiten mitteilen. Dabei handelt es sich jedoch um eine rein verfahrensrechtliche Regelung, auch in diesem Fall soll es daher für die Beurteilung der Härte auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Frist zur Geltendmachung von Härten ankommen.

Haben Vermieterinnen und Vermieter hingegen entgegen ihrer Verpflichtung der Mieterin oder dem Mieter gar keine Modernisierungsankündigung zukommen lassen, oder lediglich eine Modernisierungsankündigung, die nicht den Anforderungen des § 555c BGB entspricht, so sind die Vermieterinnen und Vermieter auch nicht schutzwürdig. In diesem Fall soll es für das Vorliegen einer Härte daher auf den Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung ankommen. Gleiches gilt, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent übersteigt. Auch in diesem Fall gibt es gemäß § 559 Absatz 5 BGB keine Aus-

schlussfrist für die Geltendmachung von Härten für die Mieterinnen und Mieter, weil diese ja unter Umständen gar nicht wissen konnten, dass die Mieterhöhung für sie eine wirtschaftliche Härte darstellen würde. Dementsprechend kommt es auch bei dieser Konstellation auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung an. Die Vermieterinnen und Vermieter haben die Möglichkeit, diese Folge zu vermeiden, indem sie nur die ursprünglich angekündigte Mieterhöhung zuzüglich 10 Prozent geltend machen und auf die darüber hinausgehende Mieterhöhung verzichten.

Zu Satz 4

Bislang konnte sich die Mieterinnen und Mieter nicht auf eine Härte berufen, soweit die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist. Hiervon ist auszugehen, wenn der angestrebte Zustand bei der überwiegenden Zahl von Mieträumen – mindestens zwei Drittel – in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region angetroffen wird (vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 1992 – VIII ARZ 5/91). Zweck dieser Vorschrift war es, dass die Mieterinnen und Mieter Modernisierungen, die sich als allgemeiner Standard durchgesetzt haben, nicht verhindern können sollte. Dieser Zweck ist durch die Trennung von Duldung und Mieterhöhung weggefallen. Die Vermieterinnen und Vermieter können Maßnahmen, die eine Modernisierung darstellen, nun stets durchführen. Der allgemein übliche Standard ist zudem in manchen innerstädtischen Lagen sehr hoch, hierzu zählt in bestimmten Baualterklassen in Berlin z. B. das Vorhandensein eines Balkons (vgl. LG Berlin, Urteil vom 28. Februar 2014 – 63 S 574/12). Die bisherige Nummer 1 des § 559 Absatz 4 Satz 2 BGB war daher aufzuheben. Unter Berücksichtigung der neuen Definition der umlegbaren Modernisierungskosten in Absatz 1 war die bisherige Nummer 2 des § 559 Absatz 4 Satz 2 BGB als Satz 4 neu zu fassen.

Zu Nummer 13 (Änderung § 559b BGB Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

Zu Buchstabe a (Einfügen eines neuen Absatzes 3)

Entsprechend der Befristung der Modernisierungsumlage auf den Zeitraum der vollständigen Refinanzierung der Maßnahmen ist die Miete mit dem Ablauf des Zeitraumes um den ursprünglichen Erhöhungsbetrag gemäß § 559 Absatz 1 Satz 1 BGB-E zu reduzieren. Ist der Zeitraum erreicht, hat die Vermieterin oder der Vermieter die Mieterin oder den Mieter hierüber zu informieren.

Zu Buchstabe b (Absatz 3 wird Absatz 4)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Einfügens eines neuen Absatzes 3.

Zu Nummer 14 (Neufassung des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Die Vorschrift ergänzt § 543 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB bei außerordentlicher fristloser Kündigung wegen Verzugs mit geforderten Mieterhöhungsbeträgen. Den Mieterinnen und Mietern soll bei Streit über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung ausreichend Zeit eingeräumt werden, die während des Streits aufgelaufenen Erhöhungsbeträge zu zahlen. Die vorgeschlagenen Änderungen dienen vor allem der Klarstellung und Kohärenz sowie der Präzisierung des teilweise ungenauen Wortlauts der Regelung. Darüber hinaus dienen geringfügige Anpassungen der Rechtssicherheit für die Mietparteien.

Die Regelung in § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB ist zunächst neu zu fassen, weil die bisherige Bezugnahme auf die §§ 558 bis 560 BGB zu Unklarheiten führt. Die zwischenzeitlich eingefügten §§ 558a bis e und §§ 559a und b BGB enthalten nur Formvorschriften. Im Hinblick auf die Mieterhöhung nach § 558 BGB ist der Gesetzeswortlaut unpräzise. Nach § 558 BGB können die Vermieterinnen und Vermieter vom Mieterhaushalt die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen und ggf. einklagen, nicht jedoch eine Zahlung. Der neue Gesetzeswortlaut erfasst daher ausdrücklich sowohl eine rechtskräftige Verurteilung der Mieterinnen und Mieter zur Zustimmung nach § 558 BGB als auch eine rechtskräftige Verurteilung zur Zahlung einer Mieterhöhung nach § 559 oder § 560 BGB.

Zu Satz 1

Bei Zahlungsverzug hinsichtlich einer Mieterhöhung nach § 559 und § 560 BGB können die Vermieterinnen und Vermieter bei schriftlicher Zurückweisung der Mieterhöhung durch die Mieterinnen und Mieter zukünftig erst dann kündigen, wenn die Verpflichtung zur Zahlung der erhöhten Miete rechtskräftig feststeht. Solange sich die Parteien über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung streiten, soll die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern nicht wegen Verzugs im Hinblick auf

den streitbefangenen Betrag kündigen können. Die Neuregelung schließt damit auch die nicht ganz widerspruchsfreie Auslegung aus, nach der im Fall der rechtskräftigen Feststellung einer Mieterhöhung eine Kündigung erst nach Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft möglich ist, während eine Kündigung bereits bei Verzug möglich ist, wenn die Vermieterinnen und Vermieter keine Klage eingereicht haben.

Tragen Mieterinnen und Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen den Vermieterinnen und Vermietern jedoch keine Einwände vor oder formulieren sie diese nicht schriftlich, ist eine rechtskräftige Feststellung der Wirksamkeit der Mieterhöhung weiterhin nicht erforderlich. Denn etwaige Einwände der Mieterinnen und Mieter gegenüber der Mieterhöhung sind für die Vermieterinnen und Vermieter nicht erkennbar bzw. nicht nachprüfbar. Die Vermieterinnen und Vermieter können in diesem Fall bei Zahlungsverzug, der die Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Nummer 3 ggf. in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB erfüllt, weiterhin unmittelbar kündigen.

Die Formulierung „rechtskräftig feststeht“ erfasst sowohl Leistungs- als auch Feststellungsklagen. Neben Zahlungsklagen der Vermieterinnen und Vermieter nach den § 559 Absatz 1 und § 560 Absatz 1 und 2 BGB sind auch (negative) Feststellungsklagen umfasst.

Zu Satz 2

Satz 2 erfasst den Parallelfall des Zahlungsverzugs hinsichtlich einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Die Neuformulierung trägt der Tatsache Rechnung, dass die Mieterinnen und Mieter nach § 558 BGB nicht zur Zahlung, sondern nur zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verurteilt werden können (s. oben). Die Änderung stellt gleichzeitig klar, dass bei einer Verurteilung nach § 558 BGB eine (weitere) Klage auf „Zahlung“ nach Zustimmung nicht erforderlich ist.

Zu Satz 3

Der neue Satz 3 entspricht dem letzten Halbsatz von § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB des geltenden Rechts.

Zu Nummer 15 (Änderung des § 573 BGB – Ordentliche Kündigung des Vermieters)

Zu Buchstabe a (Einfügung eines neuen Absatzes 3)

Zu Satz 1

Mit der Ergänzung werden zum einen die Voraussetzungen für eine ordentliche und eine außerordentliche fristlose Kündigung der Vermieterinnen und Vermieter wegen Zahlungsverzugs der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich des Zeitraums und der Höhe des rückständigen Betrags einander angeglichen. Zum anderen werden die mieterschützenden Regelungen des § 569 Absatz 3 und des § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erstreckt. Die Ergänzung trägt insbesondere durch Vereinheitlichung und Vereinfachung zu mehr Rechtsklarheit und -sicherheit bei.

Nach Absatz 3 Satz 1 ist eine ordentliche Kündigung wegen Verzugs mit der Miete möglich, wenn die Mieterinnen und Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der vollständigen Miete oder mehr als einer Monatsmiete im Rückstand sind oder der Rückstand über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten besteht und einen Betrag von zwei Monatsmieten erreicht. Die Regelung konkretisiert die bisher gesetzlich nicht bestimmte Tatbestandsvoraussetzung einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ nach Absatz 2 Nummer 1 für den Fall des Zahlungsverzugs durch Bezugnahme auf die entsprechenden Regelungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung in § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB. Mit seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2012 (Az. VIII ZR 107/12) hat der Bundesgerichtshof für eine „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ bei Mietrückstand lediglich eine Untergrenze festgelegt, unterhalb der eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Wohnraum ausgeschlossen ist. Danach ist eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs jedenfalls nicht möglich, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und zudem die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. Mit dieser „Negativabgrenzung“ wird jedoch nicht festgelegt, dass bei Überschreiten der Grenze automatisch zugleich die Schwelle für die Erheblichkeit für die Annahme einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung überschritten ist. Die Neuregelung ändert dies und orientiert sich dabei an den gesetzlichen Mindest-

voraussetzungen für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Mit der Angleichung werden lediglich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs, die zur ordentlichen Kündigung berechtigen, gesetzlich geregelt.

Zu Satz 2

Absatz 3 Satz 2 sorgt ergänzend dafür, dass die für den Fall des Zahlungsverzugs bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung geltenden besonderen mieterschützenden Vorschriften auch auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund anwendbar sind. Dies betrifft insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB. Die Befriedigung kann durch Zahlung, Aufrechnung oder Hinterlegung mit Rücknahmeverzicht erfolgen. Der Erfüllung steht es gleich, wenn sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Die Mieterinnen und Mieter sollen nicht nur eine außerordentliche fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Nachholung sämtlicher versäumter und fälliger Zahlungen innerhalb der Schonfrist zu Fall bringen können. Um Missbrauch auszuschließen und zum Schutz der Vermieterinnen und Vermieter bleibt es dabei, dass eine Nachholung nur einmal innerhalb einer Frist von zwei Jahren möglich ist. Dabei kommt es auf die Art der Kündigung (außerordentlich fristlos oder ordentlich) nicht an. Abzustellen ist darauf, ob wegen eines auf einem anderen Lebenssachverhalt beruhenden Zahlungsverzugs in den vorangegangenen zwei Jahren bereits eine Kündigung ausgesprochen worden war, deren Wirkung durch nachträglichen Ausgleich der Rückstände beseitigt wurde.

Durch die entsprechende in Bezugnahme sind im Fall der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ebenfalls die Kündigungssperrfrist nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB-E, der Ausschluss der Kündigung bei vorheriger Befriedigung nach § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB sowie die Möglichkeit der Mieterinnen und Mieter, nach § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB eine Kündigung durch unverzügliche Aufrechnung unwirksam zu machen, anwendbar.

Zu Satz 3 und 4

Satz 3 und 4 gleichen schließlich die Voraussetzungen und Rechtsfolgen für eine ordentliche und außerordentliche fristlose Kündigung im Fall des Verzugs mit einer Sicherheitsleistung weitgehend an.

Zu Buchstabe b (Verschiebung der bisherigen Absätze 3 und 4)

Es handelt sich um eine Folgeänderung, die im Hinblick auf den neu eingefügten Absatz 3 erforderlich ist.

Zu Nummer 16 (Änderung des § 574 Absatz 4 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung, die im Hinblick auf den neu eingefügten Absatz 3 des § 573 BGB-E erforderlich ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch - EGBGB)

In Artikel 229 EGBGB werden Übergangsvorschriften eingefügt:

Zu Absatz 1

Die geänderten Regelungen zur Mietpreisbremse in den §§ 556d bis 556f BGB kommen nur bei den ab dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossenen Mietverhältnissen zur Anwendung. Die neue Regelung für den Zuschlag für möblierten Wohnraum in § 556d Absatz 1 BGB, die Aufhebung der Sonderregelung für höhere Vormieten in § 556e BGB und die Ausnahme in § 556f BGB für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung gelten daher nicht für bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen bestehende Mietverhältnisse.

Zu Absatz 2

Bei allen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes den Mieterinnen und Mietern zugegangenen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 3 BGB verbleibt es bei der Kappungsgrenze von 20 bzw. 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Die neue Kappungsgrenze von 20 bzw. 15 Prozent innerhalb von fünf Jahren kommt bei allen Mieterhöhungsverlangen zur Anwendung, die den Mieterinnen und Mietern ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens zugehen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält die Übergangsregelungen zu der Frage, welcher Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Erstellung von Mietspiegeln nach Inkrafttre-

ten der Neuregelung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB-E maßgeblich ist. Grundsätzlich können die nach Landesrecht zuständigen Behörden jederzeit einen Mietspiegel mit einem zehnjährigen Bezugszeitraum erstellen. Für eine Übergangszeit ist jedoch die Erstellung nach Maßgabe des vierjährigen Bezugszeitraums weiter zulässig. Die Übergangszeit trägt dem Umstand Rechnung, dass qualifizierte Mietspiegel nach Maßgabe des § 558d Absatz 2 BGB innerhalb eines Zweijahreszeitraums anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen sind. Die Anpassung oder Neuerstellung erfolgt regelmäßig jeweils zu demselben Stichtag des Jahres. Haben die Gemeinden bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung mit der Vorbereitung der Erstellung eines Mietspiegels begonnen, müssten sie unter Umständen die bereits begonnene Konzeption der Befragung (Inhalt des Fragebogens, Auswahlgrundlage von ggf. geschichteten Befragungen) umstellen, was zu zeitlichen Problemen führen kann. Für die Umstellung erscheint ein Übergangszeitraum von drei bis vier Monaten ausreichend und angemessen. Dementsprechend wird für einen bis zu vier Monate nach Inkrafttreten liegenden Stichtag auch eine Anwendung des vierjährigen Bezugszeitraums für zulässig erklärt, vorausgesetzt der Mietspiegel wird innerhalb einer Frist von bis zu zehn Monaten nach Inkrafttreten veröffentlicht. Diese Frist gilt gleichermaßen für qualifizierte und einfache Mietspiegel, weil auch einfache Mietspiegel auf der Erhebung und Auswertung von zu beschaffenden Primär- oder Sekundärdaten beruhen können.

Auch die Anpassung qualifizierter Mietspiegel mit einem vierjährigen Bezugszeitraum ist nur innerhalb des Übergangszeitraums zulässig, um zu verhindern, dass für einen zu langen Zeitraum in unterschiedlichen Gemeinden unterschiedliche Bezugszeiträume gelten. Erfolgt die Anpassung auf Basis einer Stichprobe, sind keine Besonderheiten zu beachten. Erfolgt sie allerdings auf der Basis einer Indexfortschreibung, muss ein nach dem Inkrafttreten angepasster Mietspiegel bereits nach Maßgabe des neuen § 558d Absatz 2 Satz 2 BGB-E angepasst werden, also auf der Basis des Nettokaltmietenindex des jeweiligen Landes oder des Bundes. Dies ergibt sich daraus, dass die Neuregelung § 558d Absatz 2 Satz 2 BGB-E ohne Übergangsvorschrift in Kraft tritt.

Zu Absatz 4

Zu Nummer 1

Absatz 4 Nummer 1 regelt die materiell-rechtlichen Folgen der Übergangsregelungen in Absatz 3. Solange ein Mietspiegel vor Inkrafttreten oder nach Inkrafttreten innerhalb des Übergangszeitraums nach Maßgabe des vierjährigen Bezugszeitraums erstellt oder angepasst worden ist, muss sich während der Gültigkeitsdauer auch die materielle Rechtslage weiter nach dem vierjährigen Bezugszeitraum richten, andernfalls wären die erstellten Mietspiegel wertlos. Der Endzeitpunkt richtet sich primär nach der erstmaligen Anwendung eines neuen Mietspiegels, also dessen Stichtag. Dies kann in einer Übergangszeit bis zur Veröffentlichung zu praktischen Unsicherheiten führen, die aber auch bisher schon bei der Erstellung neuer Mietspiegel bestehen und hinzunehmen sind, weil andernfalls der neue Mietspiegel in der Zwischenzeit wertlos wäre. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann zudem vorab über den Stichtag informieren. Zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a BGB kann der bisherige Mietspiegel bis zur Veröffentlichung des neuen Mietspiegels verwendet werden. Wird kein neuer Mietspiegel erstellt, läuft die Übergangszeit zwei Jahre nach Veröffentlichung des letzten Mietspiegels oder nach Veröffentlichung der Anpassung des Mietspiegels ab.

Zu Nummer 2

Nummer 2 stellt klar, dass die nach Landesrecht zuständigen Behörden auch nach Inkrafttreten weiterhin die Gemeinden sind, solange Mietspiegel noch nach altem Recht erstellt werden und das Landesrecht nichts anderes bestimmt. Sobald Mietspiegel nach neuem Recht erstellt werden, muss eine Zuständigkeitsbestimmung nach Landesrecht geschaffen werden.

Zu Absatz 5

Zu Nummer 1

Absatz 6 Nummer 1 enthält eine Übergangsvorschrift zu der Frage, nach welchen Grundsätzen qualifizierte Mietspiegel in der Übergangszeit zu bewerten sind. Die Regelung gilt sowohl für Mietspiegel, die vor Inkrafttreten erstellt worden und nach Inkrafttreten zu bewerten sind, als auch für solche, die in der Übergangszeit nach

Absatz 4 nach Maßgabe des bisherigen Bezugszeitraums erstellt worden sind. Sie sind im Grundsatz nach den bisherigen Regelungen zu erstellen, also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Da die Neuregelung Beurteilungsspielräume klarer aufzeigt und in der nach § 558e Absatz 1 BGB-E möglichen Rechtsverordnung auch Streitfragen in Bezug auf die einzuhaltenden Grundsätze geklärt werden können, sollen diese Streitfragen auch für die bereits nach altem Recht erstellten Mietspiegel ausgeräumt werden. Deshalb sollen Erleichterungen nach neuem Recht auch für nach altem Recht erstellte Mietspiegel gelten.

Zu Nummer 2

Nummer 2 enthält eine Klarstellung für die Anwendung der Neuregelungen zur Vermutungswirkung (§ 558d Absatz 1 Satz 3 BGB-E) und zur Rechtsfolge qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Absatz 3 BGB-E). Die Vorschriften treten grundsätzlich ohne Übergangsrecht in Kraft und sind damit im Streitfall nach Inkrafttreten auch auf bereits erstellte Mietspiegel anwendbar. Da jedoch die neuen Vorschriften nur auf die Grundsätze qualifizierter Mietspiegel nach neuem Recht verweisen, muss der Verweis für eine sinnvolle Anwendung auf alte Mietspiegel angepasst werden. Bei ihnen wird dementsprechend vermutet, dass sie nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sind; ein nach diesen Grundsätzen erstellter Mietspiegel hat die Wirkung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens. Hierbei gilt ebenfalls, dass Erleichterungen nach neuem Recht auch für nach altem Recht erstellte Mietspiegel gelten, was durch den Verweis auf Absatz 6 Nummer 1 klargestellt wird.

Zu Absatz 6

Grundsätzlich gelten die neuen Bestimmungen zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen auch für bei Inkrafttreten bereits bestehende Mietverhältnisse. Nach Absatz 1 ist bei bereits bestehenden Mietverhältnissen auf den Zugang der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 BGB beim Mieterhaushalt abzustellen. Erfolgt der Zugang noch unter Geltung des alten Rechts, so ist für die Mieterhöhung wegen Modernisierung das bislang geltende Recht maßgeblich. Geht die Modernisierungsankündigung den Mieterinnen und Mieter ab Inkrafttreten der neuen Regelungen zu, so gilt für die Mieterhöhung das neue Recht. Haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern keine Modernisierungsankündigung zukommen las-

sen, so kommt es auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 BGB an.

Zu Absatz 7

Absatz 7 enthält eine Übergangsvorschrift zu der Frage, ab wann die Änderung des § 569 Absatz 3 Nummer 3 und § 573 Absatz 3 BGB-E für Kündigungen in laufenden Mietverhältnissen maßgeblich sind. Da die Klarstellungen und geringfügigen Neuregelungen auch die Voraussetzungen betreffen, unter denen eine ordentliche Kündigung erklärt werden kann bzw. ihre Wirkung wieder verliert, sollen diese Regelungen aus Gründen der Rechtssicherheit erst für die Kündigungen gelten, die den Mieterinnen und Mietern ab dem Inkrafttreten der Neuregelungen zugehen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts – Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

Zu Nummer 1 (Neufassung des § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

Mieterinnen und Mieter sollen durch § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) vor überhöhten Mieten geschützt werden. Mit der Neufassung des Absatz 2 des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 werden neben den bisher bereits geltenden Tatbeständen zur Mietpreisüberhöhung unter Nr. 2 zukünftig auch die Verstöße gegen die zivilrechtlichen Vorschriften zur Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d und 556e BGB unter Nr. 1 als Ordnungswidrigkeit erfasst. Den zuständigen Behörden wird es damit möglich, bei Vorliegen von Erkenntnissen, dass die vereinbarte Miete zu Mietbeginn in angespannten Wohnungsmärkten gegen die Regelungen in § 556d und 556e BGB verstößt, den Sachverhalt zu prüfen und ggf. einen Verstoß als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße zu ahnden. Mit Eröffnung dieser Möglichkeit wird die Wirksamkeit der Mietpreisbremse gestärkt. Aber auch in Gebieten, in denen die Regelungen zur Mietpreisbremse nicht zur Anwendung kommen, kann die Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen durch die zuständigen Behörden notwendig sein. Es werden deshalb unter § 5 Absatz 2 Nummer 2 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 die bisher bereits geltenden Tatbestände für eine Mietpreisüberhöhung praxistauglich ausgestaltet. Denn die Rechtsprechung hat in den letzten Jahren

sehr hohe Anforderungen zur Anwendung § 5 WiStG aufgestellt, so dass er in der jetzigen Form kein wirksames Instrument zur Verhinderung von Mietpreisüberhöhungen darstellt.

Auf Grund von zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 28.01.2004, VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1740 und Urteil vom 13.04.2005, VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156), in denen der Bundesgerichtshof die im Zivilprozess relevanten Darlegungs- und Beweislastregeln zu § 5 WiStG herausgearbeitet hat, können Mieterinnen und Mieter mit der Geltendmachung von Ansprüchen aus § 812 Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG kaum noch durchdringen. Der Bundesgerichtshof hat an dem Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen die kaum zu erfüllende Darlegungs- und Beweislast für die Mieterinnen und Mieter festgemacht. Danach müssen Mieterinnen und Mieter, die sich darauf berufen, dass Vermieterinnen und Vermieter eine Mangelage im Sinne des § 5 WiStG zur Erzielung der Miete ausgenutzt haben, im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen sie bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen haben, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und das mangels einer Ausweichmöglichkeit sie auf den Abschluss des ungünstigen Mietvertrages angewiesen waren (BGH, Urteil vom 28.01.2004, VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1740). Es ist den Mieterinnen und Mietern zwar zumutbar vorzutragen, welche Bemühungen sie bei der Wohnungssuche unternommen haben. Im Fall des Bestreitens müssen Mieterinnen und Mieter diese Bemühungen jedoch beweisen, was in der Praxis äußerst schwierig ist. Als Beweismittel kommt in der Regel nur der Zeugenbeweis mit der Folge in Frage, dass der Wohnungssuchende Zeugen zu Wohnungsbesichtigungen mitnehmen oder die Vermieterinnen und Vermieter beziehungsweise Maklerinnen und Makler der besichtigten Wohnungen als Zeuginnen und Zeugen benennen müssten. Nahezu unmöglich ist es für Mieterinnen und Mieter, das subjektive Element des Tatbestandsmerkmals "Ausnutzen" auf Seiten der Vermieterinnen und Vermieter zu beweisen. Dies erfordert den Nachweis, dass die Vermieterinnen und Vermieter erkennt oder in Kauf nehmen, dass sich die Mieterinnen und Mieter in einer Zwangslage befinden, weil sie aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen können (BGH, Urteil vom 13.04.2005, VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156).

Um die Anforderungen an die Ahndung von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gegenüber der bisherigen Rechtslage zu erleichtern, wird deshalb das Tatbestandsmerkmal des "Ausnutzens" durch das „Vorliegen“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen ersetzt. Mit der Neuregelung in § 5 Absatz 2 Nummer 2 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 kommt es nunmehr lediglich auf das Vorliegen eines geringen Angebots an.

Aus § 5 Absatz 2 wird daneben erkannt, dass die Vorschrift auf die in § 558 Absatz 2 BGB definierte ortsübliche Vergleichsmiete verweist. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) sind die Kriterien, nach denen die ortsübliche Vergleichsmiete zu bilden ist (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage), um die Merkmale energetische Ausstattung und Beschaffenheit ergänzt worden. Um den Gleichlauf der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen BGB und WiStG wieder herzustellen, wird § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 um die Wörter „einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ ergänzt.

Zu Nummer 2 (§ 22, Übergangsvorschrift, neu)

Auf Grund der Übergangsregelung ist § 5 Absatz 2 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der neuen Fassung nur anzuwenden, wenn das Mietverhältnis nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist. In allen anderen Fällen ist das bis dahin geltende Recht anzuwenden. Durch die Übergangsregelung wird verhindert, dass sich für laufende Mietverhältnisse im Nachhinein der Maßstab für die Beurteilung des Vorliegens einer Mietpreisüberhöhung ändert und damit zulässig vereinbarte Mieten rückwirkend die Tatbestandsmerkmale an eine Mietpreisüberhöhung erfüllen könnten, das gilt insbesondere hinsichtlich des neu eingeführten Tatbestandes des Verstoßes gegen die Regelungen zur Mietpreisbremse in §§ 556d und 556e BGB.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Änderungen.