

13.06.23**Antrag****des Freistaates Bayern**

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**- Antrag der Länder Hamburg, Bremen -**

Punkt 6 der 1034. Sitzung des Bundesrates am 16. Juni 2023

Der Bundesrat möge beschließen, den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 1 des Grundgesetzes nach Maßgabe der folgenden Änderungen beim Deutschen Bundestag einzubringen:

Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 556d Absatz 1 Satz 2, 3, 5 BGB)

In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 556d Absatz 1 die Sätze 2, 3 und 5 zu streichen.

Folgeänderungen:

- a) Im Vorblatt des Abschnitts „A. Problem und Ziel“ sind in Absatz 1 die Sätze 4 bis 7 durch folgende Sätze zu ersetzen:

„Die Möglichkeit einer Umgehung der Mietpreisbremse resultiert daraus, dass der Möblierungszuschlag, der zusätzlich auf die Nettokaltmiete addiert wird, nicht gesondert ausgewiesen werden muss und infolgedessen hohe Mieten verlangt werden können. Um diese Folge zu vermeiden, sollen Vermieterinnen und Vermieter durch Ergänzung des § 556d Absatz 1 BGB verpflichtet werden, sowohl die Nettokaltmiete als auch den Möblierungszuschlag transparent auszuweisen. Für Mieterinnen und Mieter wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, die Miethöhe zu überprüfen und gegebenenfalls zu viel geforderte Miete zurückzuverlangen.“

- b) Im Vorblatt ist der Abschnitt „F. Bürokratiekosten“ wie folgt zu fassen:

„F. Bürokratiekosten

Durch die Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter, den Möbliierungszuschlag neben der Nettokaltmiete gesondert auszuweisen, entsteht diesen ein geringfügiger Aufwand, der nicht allgemein beziffert werden kann.“

- c) Die Begründung zu „A. Allgemeiner Teil, I. Anlass und Ziel des Gesetzentwurfs“ ist wie folgt zu ändern:

aa) In Absatz 1 sind in Satz 1 die Wörter „geregelt wird“ durch die Wörter „ausgewiesen werden muss“ zu ersetzen.

bb) In Absatz 2 sind die Sätze 4 bis 12 durch folgende Sätze zu ersetzen:

„Für Vermieterinnen und Vermieter besteht dadurch die Möglichkeit, die Mietpreisbremse zu umgehen. Um zu verdeutlichen, dass die Mietpreisbremse auch für möblierten Wohnraum gilt, ist eine zusätzliche Regelung aufzunehmen, die festlegt, dass ein Zuschlag für die von Vermieterinnen und Vermietern bereitgestellte Möblierung zwar grundsätzlich neben der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden kann, dieser jedoch separat auszuweisen ist. Weisen Vermieterinnen und Vermieter den Möbliierungszuschlag nicht aus, so gilt die Wohnung nach dem Entwurf im Hinblick auf die zulässige Miethöhe als unmöbliert vermietet. In diesem Fall kann die Möblierung keine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete für unmöblierte Wohnungen begründen.“

- d) Die Begründung zu „A. Allgemeiner Teil, II. Wesentlicher Inhalt“ ist wie folgt zu ändern:

aa) In Absatz 1 sind die Sätze 2 und 3 zu streichen.

bb) In Absatz 2 sind die Wörter „und die Höhe des Möbliierungszuschlags“ zu streichen.

- e) In der Begründung „Allgemeiner Teil“ ist der Abschnitt „V. Erfüllungsaufwand“ wie folgt zu fassen:

„V. Erfüllungsaufwand

Vermieterinnen und Vermieter sollen durch die neue Regelung verpflichtet werden, den Möbliierungszuschlag neben der Nettokaltmiete gesondert auszuweisen. Hierdurch entsteht ihnen ein geringfügiger Verwaltungsaufwand, der nicht allgemein beziffert werden kann.“

f) Die Begründung zu „B. Besonderer Teil, Artikel 1 (Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches), zu Nummer 2 (Ergänzung des § 556d Absatz 1 BGB)“ ist wie folgt zu ändern:

aa) Absatz 5 und 6 sind zu streichen.

bb) Absatz 7 und 8 sind wie folgt zu fassen:

„Weist die Vermieterin oder der Vermieter keinen Zuschlag für die Möblierung gesondert aus, ist im Wege einer gesetzlichen Fiktion vorgesehen, dass die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des Satzes 1 als unmöbliert vermietet gilt. Der geforderte Mietzins ist dann insgesamt an der ortsüblichen Vergleichsmiete für unmöblierte Wohnungen zu messen, die Möblierung bleibt außer Betracht.

Mieterinnen und Mieter, denen der Möblierungszuschlag nicht neben der Nettokaltmiete gesondert ausgewiesen worden ist, können die Mietzahlung, soweit sie über die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Möblierungszuschlag hinausgeht, gemäß § 556g Absatz 1 Satz 2 BGB verweigern und überbezahlte Miete nach Maßgabe des § 556g Absatz 1 Sätze 3 und 4, Absatz 2, Absatz 4 BGB zurückverlangen. Hiermit wird ein starker Anreiz für die Vermieterinnen und Vermieter geschaffen, den Möblierungszuschlag tatsächlich gesondert auszuweisen, da andernfalls die Möblierung bei der Vermietung wirtschaftlich nicht berücksichtigt werden kann. Zudem können Mieterinnen und Mieter von Vermieterinnen und Vermietern gemäß § 556g Absatz 3 BGB Auskunft über die für die Höhe des angemessenen Möblierungszuschlags maßgeblichen Tatsachen verlangen.“

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Die vorgesehene Regelung zur Höhe des Möblierungszuschlags in Artikel 1 Nummer 2 Satz 2 und 3 begegnet erheblichen Bedenken und ist zu streichen.

Die bislang herrschende Meinung orientiert sich bei der Bemessung des angemessenen Möblierungszuschlags am nutzungsbedingten Wertverlust der Möbel. Dieser wird anhand des Wiederbeschaffungswerts der Möbel zum Zeitpunkt der Mietüberlassung und ihrer durchschnittlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Welcher Möblierungszuschlag angemessen ist, hängt damit maßgeblich von der Art und Lebensdauer der Möbel ab, die stark variieren kann. Die Bandbreite der von Gerichten in Einzelfällen als angemessen angesehenen Abschreibungssätze reicht von jährlich 10 bis 30 % (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 558a Randnummer 65). Dieser Vielgestaltigkeit der Fälle wird die vorliegende Berechnungsformel, die für alle Möblierungen unwiderlegbar von einem jährlich umlagefähigen Wertverlust von höchstens 12 % (12×1 %) ausgeht, nicht gerecht. Dasselbe gilt, soweit für die Berechnung des Zeitwerts der Möbel nicht der (hypothetische) Wiederbeschaffungswert, sondern die tatsächlichen Anschaffungskosten zugrunde gelegt werden sollen. Dies kann Vermieter z. B. bei unentgeltlich erworbenen, aber gleichwohl werthaltigen Möbeln übermäßig benachteiligen. Umgekehrt kann z. B. ein Vermieter bei einem Mietverhältnis über 8 Jahre und 4 Monate 100 % der Anschaffungskosten über den Möblierungszuschlag geltend machen, bei einem Anschlussmietvertrag aber dieselben Möbel mit 60 % der Anschaffungskosten erneut einem Möblierungszuschlag zugrunde legen.

Die vorgeschlagene Pauschalierung gewährleistet damit keine ausreichend am tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzwert der Möbel orientierten Ergebnisse. Sie ist deshalb mit dem grundsätzlich marktorientierten Regulierungsmechanismus der Mietpreisbremse unvereinbar. Der mit der Neuregelung verfolgte berechtigte Zweck, eine Umgehung der Mietpreisbremse zu verhindern, wird bereits durch die Pflicht zur Ausweisung des Möblierungszuschlags erreicht, ohne dass es einer gesetzlichen Obergrenze für den Möblierungszuschlag bedarf.

Der Möblierungszuschlag ist grundsätzlich Teil der ortsüblichen Vergleichsmiete (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 556d Randnummern 57, 60). Unterbleibt die gesonderte Ausweisung des Möblierungszuschlags und wird die Möblierung nach der Neuregelung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Miete nach § 556d Absatz 1 Satz 1 BGB nicht berücksichtigt, treten daher unmittelbar die Rechtsfolgen nach § 556g Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 4 BGB ein, das heißt der Mieter kann die Mietzahlung über die unmöblierte ortsübliche Vergleichsmiete hinaus verweigern und überbezahlte Beträge unter Beachtung der Rügeobliegenheit zurückverlangen. Ebenso kann der Mieter unmittelbar nach § 556g Absatz 3 BGB vom Vermieter Auskunft über die für die Ermittlung des angemessenen Möblierungszuschlags maßgeblichen Tatsachen verlangen. Die im Gesetzentwurf enthaltene Verweisung auf § 556g Absatz 2 bis 4 BGB ist daher entbehrlich.