

16.10.24

R - Wo

Gesetzesantrag des Freistaates Bayern

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Mietrechts zur besseren Mobilisierung von Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf

A. Problem und Ziel

Gemäß § 578 Absatz 3 BGB sind juristische Personen des öffentlichen Rechts und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege, die Räume anmieten, um sie an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, im Verhältnis zum Vermieter weitgehend einem Wohnraummieter gleichgestellt. Dies bedeutet, dass der Vermieter das Mietverhältnis mit dem öffentlichen oder privaten Träger nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses, z. B. Eigenbedarf oder Verwertungsabsicht, ordentlich kündigen (§ 573 BGB) und nur im Falle eines Befristungsgrunds (§§ 575, 578 Absatz 3 Satz 2 BGB) mit einer Laufzeitbestimmung versehen kann. Diese mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648) eingefügte Regelung verfolgt das Ziel, die aufgenommenen Bewohner vor einer Beendigung ihrer Mietverhältnisse zu schützen, die aus der Beendigung des vorgelagerten Mietverhältnisses zwischen dem Eigentümer und dem öffentlichen oder privaten Träger resultiert.

Die Regelung des § 578 Absatz 3 hat sich in der Praxis nicht bewährt. Die Anwendung des sozialen Mieterschutzes zugunsten von öffentlichen Trägern und privaten Wohlfahrts-trägern bereitet bei der Beschaffung von Wohnraum für bedürftige Personen zum Teil erhebliche Probleme. Häufig wird die Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten von Eigentümern abgelehnt, z. B. auch, wenn diese für Geflüchtete aus der Ukraine Verwendung finden sollen, weil mit den öffentlichen bzw. privaten Trägern keine wirksame Regelung zur Vertragslaufzeit oder Vertragsbeendigung getroffen werden kann. Dadurch wird § 578 Absatz 3 BGB zum Hindernis für die Bereitstellung notwendigen Wohnraums und gereicht zum Nachteil derjenigen, die die Vorschrift eigentlich schützen soll. Zugleich konterkariert § 578 Absatz 3 BGB die Ausnahmeregelung des § 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB. Mit dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber die Mietverhältnisse der Bewohner in der hier relevanten Konstellation vom sozialen Mieterschutz ausgenommen, gerade um die Mobilisierung von privatem Wohnraum für wohnungsbedürftige Menschen zu flexibilisieren und zu erleichtern.

Öffentliche Hoheitsträger und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sind in der Lage, die Laufzeit und Bedingungen der Anmietung von Wohnraum zur Weiterüberlassung an wohnungsbedürftige Personen auf Augenhöhe mit privaten Eigentümern auszuhandeln und dabei unter Wahrnehmung ihres öffentlichen bzw. sozialen Auftrags auch den schützenswerten Interessen der Bewohner angemessen Rechnung zu tragen. Für die Anwendung des sozialen Beendigungs- und Befristungsschutzes in derartigen Mietverhältnissen besteht daher kein Bedürfnis. Den geschützten wohnungsbedürftigen Personen ist auch nicht gedient, wenn die Regelung des § 578 Absatz 3 BGB dazu führt, dass im Ergebnis kein oder deutlich weniger privater Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Die gesetzgeberische Entscheidung zur Einfügung des § 578 Absatz 3 BGB soll deshalb mit dem vorliegenden Gesetzentwurf korrigiert werden.

B. Lösung

Im Interesse der besseren Mobilisierung von Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf wird die Regelung des § 578 Absatz 3 BGB aufgehoben.

C. Alternativen

Keine.

D. Erfüllungsaufwand

D.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

D.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

D.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Der Verwaltung entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand. Die Anmietung von Wohnraum durch Länder, Kommunen und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege zur Weiterüberlassung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf wird hinsichtlich der vertraglichen Ausgestaltung flexibilisiert und dadurch erleichtert.

E. Sonstige Kosten

Keine.

16.10.24

R - Wo

**Gesetzesantrag
des Freistaates Bayern**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Mietrechts zur
besseren Mobilisierung von Wohnraum für Personen mit
dringendem Wohnungsbedarf**

Der Bayerische Ministerpräsident

München, 15. Oktober 2024

An die
Präsidentin des Bundesrates
Frau Ministerpräsidentin
Manuela Schwesig

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

gemäß dem Beschluss der Bayerischen Staatsregierung wird der als Anlage mit
Vorblatt und Begründung beigelegte

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Mietrechts zur besseren
Mobilisierung von Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf

mit dem Antrag übermittelt, dass der Bundesrat diesen gemäß Art. 76 Absatz 1 GG
im Bundestag einbringen möge.

Es wird gebeten, den Gesetzentwurf den zuständigen Ausschüssen zur Beratung
zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Markus Söder

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Mietrechts zur besseren Mobilisierung von Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf

Vom...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 578 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch (...) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzbuchs zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch (...) geändert worden ist, wird folgender § (...) [nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ (...) [nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Änderung des Mietrechts zur besseren Mobilisierung von Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf

„Auf vor dem (...) [Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 dieses Gesetzes] geschlossene Mietverträge ist § 578 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am (...) in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Mietet jemand Räumlichkeiten an, um sie als Wohnraum an Dritte weiterzuvermieten, entstehen verschiedene Mietverhältnisse: Das Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Zwischenmieter, der die Räume nur zur Weiterüberlassung nutzt (sog. Zwischenmietverhältnis), ist kein Wohnraummietverhältnis, sondern ein Mietverhältnis über sonstige Räume (§ 578 Absatz 2 BGB). Es kann daher grundsätzlich ohne besonderen Grund mit den gesetzlichen Fristen ordentlich gekündigt oder befristet werden. Die Mietverhältnisse, die der Zwischenmieter mit den Endmieter abschließt, sind dagegen Wohnraummietverhältnisse (§§ 549 ff. BGB), die grundsätzlich dem sozialen Mieterschutz unterliegen.

Die Konstellation, dass eine juristische Person des öffentlichen Rechts Wohnraum anmietet, um diesen Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, ist Gegenstand besonderer mietrechtlicher Regelungen.

Mit dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) wurden die im Rahmen einer solchen Gestaltung geschlossenen Wohnraummietverhältnisse mit den Endmieter von den wesentlichen Vorschriften des sozialen Mieterschutzes ausgenommen: Gemäß § 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB gelten unter anderem die Mietpreisregelungen (§§ 556d ff., 557 ff. BGB) sowie die Regelungen zum Kündigungs- (§§ 573 ff. BGB) und Befristungsschutz (§ 575 BGB) nicht für Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

Der Gesetzgeber verfolgte mit dieser Ausnahme das Ziel, dem Wohnungsmarkt zusätzlichen privaten Wohnraum durch Überlassung an öffentliche Rechtsträger zuzuführen. Hierfür sollte der Eigentümer darauf vertrauen können, die Wohnung nach Beendigung des Zwischenmietverhältnisses geräumt vom öffentlichen Rechtsträger zurückzuerhalten. Im Übrigen bot der öffentliche Auftrag des Zwischenmieters aus Sicht des Gesetzgebers ausreichende Gewähr für die sozialverträgliche Ausübung des Kündigungsrechts (BT-Drs. 11/6508, S. 19 f.). Mit dem Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) wurde diese Ausnahme auf Zwischenvermietungen durch anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege erweitert.

Im Zuge des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I

S. 2648) wurde auf Empfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz im Bundestagsverfahren die Regelung des § 578 Absatz 3 BGB geschaffen. Mit dieser Vorschrift wurden Verträge zwischen Vermietern und juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege über die Anmietung von Räumen zur Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf weitgehend den Regelungen des sozialen Mieterschutzes unterstellt. Anwendung finden unter anderem die Vorschriften zum Kündigungs- (§ 573 ff. BGB) und Befristungsschutz (§ 575 BGB) sowie die Mieterhöhungsvorschriften (§§ 558 ff. BGB). Zum Nachteil des Zwischenmieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (BT-Drs. 19/6153, S. 22).

Ziel dieser Regelung ist, die Endmieter bei einer Zwischenvermietung zu sozialen Zwecken vor einer Beendigung ihres Mietverhältnisses zu schützen, die aus der Beendigung des Zwischenmietverhältnisses resultiert (BT-Drs. 19/6153, S. 22). Der Gesetzgeber sah hier eine Schutzlücke, nachdem der BGH in einer Entscheidung aus 2016 eine analoge Anwendung von § 565 BGB auf diesen Fall abgelehnt hatte (BGH, Urt. v. 20.1.2016, Gz. VIII ZR 311/14, NZM 2016, S. 256 ff.). § 565 Absatz 1 BGB schützt Mieter bei Zwischenvermietungen zu gewerblichen Zwecken vor einer Aushöhlung des Kündigungsschutzes, indem das Mietverhältnis mit dem Endmieter bei Beendigung des Zwischenmietverhältnisses kraft Gesetzes auf den Vermieter übergeht.

Die Regelung des § 578 Absatz 3 BGB hat sich in der Praxis nicht bewährt. Soweit in den Ländern das Modell der An- und Weitervermietung von privatem Wohnraum praktiziert wird, führt die Anwendung der Mieterschutzvorschriften zum Teil zu erheblichen Problemen. Viele private Eigentümer schrecken vor der dauerhaften Überlassung ihrer Objekte ohne frei zu vereinbarende Beendigungsmöglichkeit zurück. Die Anwendung der sozialen Mieterschutzvorschriften im Verhältnis zwischen Eigentümern und öffentlichen Hoheitsträgern, die Wohnraum zur Weiterüberlassung an Bedürftige anmieten, hat sich als privaten Wohnraumanbietern kaum zu vermittelnder Fremdkörper erwiesen (kritisch daher auch *Artz*, in: Münchner Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 578 Rn. 5; *Häublein*, ZMR 2020, S. 913 ff.). § 578 Absatz 3 BGB hindert damit die Bereitstellung von privatem Wohnraum an Geflüchtete und andere Wohnungsbedürftige und konterkariert die Regelung des § 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB, mit der die Mobilisierung von privatem Wohnraum für wohnungsbedürftige Personen gerade flexibilisiert und erleichtert werden sollte.

Öffentliche Hoheitsträger und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sind in der Lage, die Laufzeit und Bedingungen der Anmietung von Wohnraum zur Weiterüberlassung an wohnungsbedürftige Personen auf Augenhöhe mit privaten Eigentümern auszuhandeln und bedarfsgerecht auszugestalten. Hierbei liegt es regelmäßig auch in der Verantwortung dieser Stellen, entsprechend ihrem öffentlichen bzw. sozialen Auftrag die schützenswerten Interessen der Endmieter wahrzunehmen und im Fall der absehbaren Beendigung des Zwischenmietverhältnisses ggf. rechtzeitig für

eine Anschlussunterbringung Vorsorge zu tragen. Bei Zwischenvermietungen zu sozialen Zwecken durch öffentliche Stellen oder anerkannte Wohlfahrtsträger besteht daher kein dem Fall der gewerblichen Zwischenvermietung vergleichbares Bedürfnis für besondere Mieterschutzregelungen (vgl. BayObLG, Rechtsentscheid v. 28.7.1995, Gz. RE-Miet 4/94, NJW-RR 1996, S. 73 ff., 75; BGH, Urt. v. 20.1.2016, Gz. VIII ZR 311/14, NZM 2016, S. 256 ff., Rn. 35 ff.).

Das Interesse wohnungsbedürftiger Personen ist darauf gerichtet, Zugang zu Wohnraum zu erhalten, der für sie auf dem freien Wohnungsmarkt sonst nicht oder nicht zu geeigneten Bedingungen verfügbar wäre. Die Einschaltung eines öffentlichen oder karitativen Zwischenmieters bietet hierfür ein geeignetes und wichtiges Instrument (vgl. BGH, Urt. v. 20.1.2016, Gz. VIII ZR 311/14, NZM 2016, S. 256 ff., Rn. 35; BayObLG, Rechtsentscheid vom 28.7.1995, Gz. RE-Miet 4/94, NJW-RR 1996, S. 73 ff., 75). Die Möglichkeit zur Umsetzung solcher Gestaltungen wird aber erheblich beeinträchtigt, wenn sich private Eigentümer dafür auf eine faktisch unbefristete Vertragsbindung einlassen müssen. Wohnungsbedürftigen Personen ist nicht gedient, wenn die Regelung des § 578 Absatz 3 BGB dazu führt, dass im Ergebnis kein oder deutlich weniger privater Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Die gesetzgeberische Entscheidung zur Einfügung des § 578 Absatz 3 BGB bedarf daher der Korrektur.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

§ 578 Absatz 3 BGB wird im Interesse der besseren Mobilisierung von Wohnraum für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf aufgehoben.

III. Alternativen

Keine.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (bürgerliches Recht).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar.

VI. Auswirkungen des Gesetzes

Die Anmietung von Wohnraum durch Länder, Kommunen und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege zur Weiterüberlassung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf wird hinsichtlich der vertraglichen Ausgestaltung flexibilisiert und dadurch erleichtert.

Weitere Gesetzesfolgen, insbesondere Mehrausgaben für die öffentlichen Haushalte, ein Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft oder die Verwaltung, Auswirkungen auf das Preisniveau oder gleichstellungspolitische Auswirkungen, sind nicht zu erwarten.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Durch Artikel 1 wird § 578 Absatz 3 BGB aufgehoben. Für Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege zum Zwecke der Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf gelten damit künftig wieder ausschließlich die allgemeinen Bestimmungen für Mietverhältnisse über sonstige Räume gemäß § 578 Absatz 2 BGB.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch)

Nach der Übergangsregelung in Artikel 2 erfolgt die Aufhebung von § 578 Absatz 3 BGB nur für zukünftige Mietverhältnisse. In bereits abgeschlossenen Mietverträgen im Sinne des § 578 Absatz 3 BGB bleibt der Mieterschutz zugunsten des anmietenden öffentlichen oder privaten Trägers und damit zugunsten der Endmieter bestehen.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten.