

03.02.25**Empfehlungen**
der Ausschüsse

R - AIS - Wo

zu **Punkt ...** der 1051. Sitzung des Bundesrates am 14. Februar 2025

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete**A.****Der Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung**

empfiehlt dem Bundesrat,

zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 01 – neu – (§ 549 Absatz 4 – neu – BGB) und Artikel 2 (Artikel 229 §... Absatz 01 – neu – EGBGB)

a) In Artikel 1 ist der Nummer 1 folgende Nummer 01 voranzustellen:

,01. Dem § 549 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Liegt der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, so ist in der Regel nicht von einem Mietverhältnis über Wohnraum, der im Sinne des Absatzes 2 Nummer 1 nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, auszugehen, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Bei der Berechnung des Mietzeitraums werden auch vorangegangene Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum berücksichtigt, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen.“ ‘

- b) In Artikel 2 ist dem § ... Absatz 1 folgender Absatz 01 voranzustellen:

„(01) Auf ein bis einschließlich [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] geschlossenes Mietverhältnis ist § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Begründung:

Nach § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB gelten mehrere Mieterschutzvorschriften (unter anderem über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Es handelt sich hierbei um solche Mietverhältnisse, bei denen beide Vertragsparteien annehmen, dass das Mietobjekt nicht zum dauernden Lebensmittelpunkt der Mieterin oder des Mieters wird, sondern nur aufgrund solcher Anlässe genutzt wird, die ihrer Natur nach von kurzer Dauer sind (vgl. BeckOK BGB/Wiederhold, 72. Edition 1.11.2024, § 549 Rn. 13 m.w.N.). Von Bedeutung ist nicht nur die kurzzeitige Überlassung. Zusätzlich muss auch eine besondere Zwecksetzung des Gebrauchs vorliegen, bei der nicht das Wohnen in dem Sinne von „zu Hause sein“ oder der Begründung „Heimstatt im Alltag“ vorrangig ist (vgl. BeckOGK BGB/H. Schmidt, 1.10.2024, § 549 Rn. 17 m.w.N.). In diesen Fällen gelten bestimmte Vorschriften zum Schutz der Mieterin oder des Mieters nicht, weil der Wohnraum keinen schützenswerten Lebensmittelpunkt darstellt (vgl. MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, § 549 Rn. 1). Die Abgrenzung in den einzelnen Fällen kann aufgrund der weiten Formulierung „vorübergehender Gebrauch“ schwierig sein.

Die derzeitige Praxis zeigt, dass Wohnraum vermehrt zum vorübergehenden Gebrauch angeboten wird. Es ist anzunehmen, dass der weite Begriff des „vorübergehenden Gebrauchs“ durch Vermieterinnen und Vermieter genutzt wird, um sich der Geltung der Mietpreisbremse zu entziehen und für sich möglichst lukrative Vermietungsmodelle zu entwickeln. Dies kann gerade in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum noch knapper wird und die hochpreisige Kurzzeitvermietung die langfristige Vermietung unter Geltung der Mietpreisbremse zu erheblichen Teilen ersetzt. Es ist zu befürchten, dass Mieterinnen und Mieter, die dringend auf eine Wohnung angewiesen sind, sich mangels eines hinreichenden Alternativangebots für die Anmietung von Wohnungen entscheiden, die formal „zum vorübergehenden Gebrauch“ vermietet werden, obwohl sie erkennbar eine langfristige Mietwohnung anmieten möchten. Eine Anpassung der Gesetzeslage ist daher auch unter Beachtung des Artikel 14 Absatz 2 Satz 2 des Grundgesetzes, nach dem der Gebrauch von Eigentum auch dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll, notwendig.

Zu Buchstabe a:

Durch die vorgeschlagene Anfügung des Absatzes 4 in § 549 BGB soll für die Fälle, in denen sich der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 BGB bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnraum befindet, eine Regelvermutung eingeführt werden, die für den Ausnahmetatbestand des § 549 Ab-

satz 2 Nummer 1 BGB gelten soll. Künftig soll in der Regel nicht von einem „Mietverhältnis über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“ auszugehen sein, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Dies bedeutet, dass sich Vermieterinnen und Vermieter in diesen Fällen nur noch in Ausnahmekonstellationen auf den Geltungsausschluss von Mieterschutzregelungen berufen können. Durch die Einführung einer solchen Regelvermutung soll auch die Anwendung des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB in der Praxis erleichtert werden, da in einigen Konstellationen eine ansonsten nur schwer durchführbare Abgrenzung leichter wird erfolgen können. Für die Vertragsparteien bedeutet dies eine höhere Rechtssicherheit. Aufgrund der Ausgestaltung als Regelvermutung sollen allerdings auch weiterhin Mietverhältnisse, die einen Mietzeitraum von sechs Monaten oder mehr andauern, unter den Ausschlussstatbestand des § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB fallen können, wenn es sich um Ausnahmefälle handelt. In Betracht kommen hier insbesondere Konstellationen, in denen etwa arbeitsbedingt ein von vornherein begrenzter Aufenthalt von beispielsweise zehn Monaten beabsichtigt ist. In derartigen Fällen ist absehbar, dass das Mietobjekt nicht zum dauernden Lebensmittelpunkt der Mieterin oder des Mieters werden soll, sondern lediglich einen noch als kurzfristig einzustufenden Sonderbedarf decken soll.

Mit § 549 Absatz 4 Satz 2 BGB soll einer missbräuchlichen Umgehung der Regelvermutung durch einen mehrfachen Neuabschluss von Mietverträgen derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum entgegengewirkt werden, indem auch derartige vorangegangene Mietverhältnisse bei der Berechnung des Mietzeitraums berücksichtigt werden. Dies soll allerdings nur dann gelten, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen. Bei längeren Pausen ist ein Fall einer missbräuchlichen Umgehung der Regelvermutung eher fernliegend.

Zu Buchstabe b:

Mit dem Artikel 229 EGBGB neu angefügten „§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]“ soll eine Übergangsregelung für die Änderung des § 549 BGB eingeführt werden.

Mit dem neuen Absatz 01 soll klargestellt werden, dass sich die neuen Regelungen des § 549 BGB nicht auf bereits vor ihrem Inkrafttreten geschlossene Mietverhältnisse rückwirkend auswirken sollen. § 549 BGB soll nur für Mietverhältnisse gelten, die nach Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen werden.

2. Zu Artikel 1 Nummer 01 – neu – (§ 556d Absatz 1 Satz 2 – neu – und Satz 3 – neu – BGB)

In Artikel 1 ist der Nummer 1 folgende Nummer 01 voranzustellen:

,01. Dem § 556d Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Ist der auf die Möblierung entfallende Anteil der Miete gemäß § 556g Absatz 3a gesondert ausgewiesen, so darf dieser Möblierungszuschlag monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert ist der Anschaf-

fungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr. § 556g Absätze 2 bis 4 gelten entsprechend.“ ‘

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht in § 556g Absatz 3a BGB-E vor, dass Vermieterinnen und Vermieter, die in Gebieten mit durch Rechtsverordnung ausgewiesenem angespannten Wohnungsmarkt möblierten Wohnraum vermieten, verpflichtet sind, bei Abschluss des Mietvertrags einen auf das Mobiliar entfallenden Anteil an der für den unmöblierten Wohnraum angemessenen Miete separat auszuweisen. Diese Regelung greift zu kurz, weil der Möblierungszuschlag der Höhe nach weiterhin nicht gedeckelt wird. Kennzeichnend für angespannte Wohnungsmärkte ist gerade die starke Verhandlungsposition der Vermieterseite. Diese werden daher auch bei transparenter Ausweisung in der Lage sein, der Höhe nach unangemessene Möblierungszuschläge zu verlangen.

Erforderlich ist deshalb zusätzlich eine Begrenzung der Möblierungszuschläge. Dies erfolgt durch die vorgeschlagene Regelung in § 556d Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 BGB.

Der Möblierungszuschlag selbst soll 1 Prozent des Zeitwertes monatlich betragen, was eine angemessene Amortisierung ermöglicht. Der Betrag soll während eines laufenden Mietverhältnisses unveränderlich bleiben. Eine andauernde Anpassung im laufenden Mietverhältnis wäre nicht praktikabel. Wird die Wohnung aber mit den gebrauchten Möbeln erneut vermietet, ist der Betrag neu festzusetzen, denn die neue Mieterin oder der neue Mieter erhält bei erstmaliger Überlassung Möbel, deren Zeitwert nicht mehr dem durch die Vermieterin oder den Vermieter aufgewendeten Anschaffungspreis entspricht. Der Zeitwert wird in diesem Fall durch den Anschaffungspreis abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr berechnet. Dabei ist zunächst der Betrag, der sich aus dem Vertrag über die Anschaffung der bereitgestellten Möbel ergibt, zugrunde zu legen. Für jedes abgelaufene Jahr, beginnend mit dem Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages über die Anschaffung dieser Möbel sind von dem ursprünglichen Anschaffungspreis 5 Prozent abziehen. Dieser Betrag berücksichtigt die Interessen beider Vertragsparteien angemessen. Damit wird für den Möblierungszuschlag ein abschließendes Berechnungssystem geschaffen, was eine Erhöhung des Zuschlags während des laufenden Mietverhältnisses ausschließt. Die Anwendung der Vorschrift des § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) kommt damit von vornherein nicht in Betracht.

Bei der Berechnung ist hingegen nicht auf den „Neuwert“ oder „Neupreis“ abzustellen, da dieser angesichts des inhomogenen Marktes für Möbel in jedem Einzelfall nur mittels Sachverständigengutachten ermittelt werden könnte. Dies gilt es zur Beschleunigung der Verfahren und zur Vermeidung unnötiger erheblicher Kosten zu vermeiden. Zudem kann es vorkommen, dass die Vermieterin oder der Vermieter die für die Möblierung verwendeten Möbel selbst gebraucht kauft (Möblierung einer einfachen Studierendenwohnung, Möblierung mit Antiquitäten) und daher einen Neupreis selbst nicht kennt. Auch diesen Fällen wird ein Abstellen auf den Preis, den die Vermieterin oder der Vermieter bei erstmaliger Anschaffung aufgewendet hat, gerecht. Im Streitfall hat die Vermieterin oder der Vermieter den Zeitwert des Mobili-

ars zu Beginn der erstmaligen Überlassung an die jeweilige Mieterin oder an den jeweiligen Mieter darzulegen und zu beweisen.

Im Hinblick auf etwaige überhöhte Möblierungszuschläge wird durch den Verweis auf § 556g Absatz 2 BGB klargestellt, dass die Einschränkungen bezüglich der Rückforderung hinsichtlich des Mietzinses in gleicher Weise für die Rückforderung eines überhöhten Möblierungszuschlags gelten. Die Rechtslage betreffend die Rückforderung sollte innerhalb eines einheitlichen Mietverhältnisses nicht bezüglich Mietzins und Möblierungszuschlag auseinanderfallen. Um die Mieterinnen und Mieter in die Lage zu versetzen, die Berechtigung der Höhe des Möblierungszuschlags zu überprüfen, finden auch der Auskunftsanspruch des § 556g Absatz 3 BGB und das Textformerfordernis des § 556g Absatz 4 BGB entsprechende Anwendung.

3. Zu Artikel 1 Nummer 1a – neu – (§ 557b Absatz 2a – neu – BGB)

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

„1a. In § 557b wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Während der Geltung einer Indexmiete ist eine Erhöhung oder eine Reduzierung der Miete aufgrund einer Änderung des Preisindex nach Absatz 1 begrenzt auf höchstens dreieinhalb vom Hundert jährlich seit der letzten wirksamen Änderung der Miete nach Absatz 1 oder, wenn eine solche noch nicht erfolgt ist, seit dem Abschluss der Vereinbarung nach Absatz 1.“ ‘

Folgeänderung:

In Artikel 1 ist folgende Nummer anzufügen:

„5. In § 578 Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter „§ 557b Absatz 1 bis 3 und 5“ durch die Wörter „§ 557b Absatz 1, 2, 3 und 5“ ersetzt.“

Begründung:

Starke Anstiege der Inflation – wie beispielsweise nach dem Beginn des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine Ende Februar 2022 – haben zur Folge, dass in Indexmietverträgen gemäß § 557b BGB, die an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt sind, unverhältnismäßig starke Mieterhöhungen möglich sind. Diese stellen Mieterinnen und Mieter, die durch die gegebenenfalls gestiegenen Lebenshaltungskosten ohnehin stark belastet werden, vor besondere, unerwartete Herausforderungen. Überdies können sich stark steigende Indexmieten auch preistreibend auf den weiteren Wohnungsmarkt auswirken, wenn sie in die nächsten Mietenspiegel einfließen und zu einem stärkeren Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten beitragen.

Um Mieterinnen und Mieter in Zeiten erhöhter Inflation vor unverhältnismäßigen Mietsteigerungen zu schützen, sollen die Erhöhungsmöglichkeiten, die sich aus dem Anstieg des Verbrauchspreisindex für Indexmietverträge gemäß § 557b BGB erge-

ben, beschränkt werden.

Zur Änderung im Einzelnen:

In § 557b BGB soll ein neuer Absatz 2a eingefügt werden, der eine Kappungsgrenze für die Indexmiete bei Mietverhältnissen über Wohnraum umfasst, welche die Mietanpassungsmöglichkeiten auf höchstens 3,5 Prozent pro Jahr begrenzt (in ihrer wirtschaftlichen Auswirkung vergleichbar der Kappungsgrenze in § 558 Absatz 3 BGB).

Diese Regelung trägt den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter ausreichend Rechnung, denn die Neuregelung stellt gerade kein Verbot von Indexmieten dar, sondern es erfolgt nur eine Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten, die erst in Zeiten erhöhter Inflation mit einem Anstieg des Verbraucherpreisindex von mehr als 3,5 Prozent pro Jahr wirkt. Zudem soll im Falle einer (wenngleich zurzeit unwahrscheinlichen) Deflation spiegelbildlich die Miete nur begrenzt abgesenkt werden können.

§ 557b Absatz 2a BGB - E führt zu einer unmittelbaren gesetzlichen Beschränkung der Mietänderung, anders als bei der Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB ist sie nicht von der Zustimmung der anderen Partei nach § 558 Absatz 1 Satz 1 BGB abhängig. Eine Änderung wäre andernfalls je nach Entwicklung des Preisindex (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Einschränkungen) grundsätzlich unbegrenzt möglich. Zu viel gezahlte Miete, die nach der Geltendmachung einer Mieterhöhung geleistet wird, obwohl die Kappungsgrenze des § 557b Absatz 2a BGB - E überschritten wird, ist nach dem Bereicherungsrecht (§§ 812 ff. BGB) von der Vermieterseite zu erstatten. Im Falle einer Reduzierung der Miete durch die Mietpartei, bei der die für die Fälle einer Deflation vorgesehene Kappungsgrenze unterschritten wird, kann die Vermieterseite den noch ausstehenden Teil der Miete nach § 535 Absatz 2 BGB verlangen. Durch die Formulierung „...aufgrund einer Änderung des Preisindex nach Absatz 1...“ wird klargestellt, dass andere zulässige Mieterhöhungen (vgl. § 557b Absatz 2 BGB) von der neuen Kappungsgrenze unberührt bleiben.

Bestehende wie auch künftige mietvertragliche Regelungen, die zum Nachteil der Mieterseite von der in dem neuen § 557b Absatz 2a BGB - E vorgesehenen Kappungsgrenze abweichen, sind wegen Verstoßes gegen § 557b Absatz 5 BGB im Umfang der Abweichung unwirksam. Ein solcher Verstoß lässt die Wirksamkeit der Indexmietvereinbarung als solche allerdings unberührt; es gilt in diesem Fall die gesetzliche Kappungsgrenze des neuen Absatzes 2a.

Damit die mit der Kappungsgrenze verfolgten Ziele möglichst zeitnah und effektiv wirken, sollen bereits bestehende Mietverhältnisse nicht von der Regelung ausgenommen werden. Es handelt sich um einen Fall einer zulässigen unechten Rückwirkung. Bei der Regelung des § 557b Absatz 2a BGB - E handelt es sich um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes, die wegen der Sozialbindung des Eigentums in ihrer konkreten Ausgestaltung verfassungsrechtlich gerechtfertigt ist. Die konkrete Kappungsgrenze von 3,5 Prozent liegt deutlich oberhalb der durchschnittlichen jährlichen Inflation seit der Einführung des § 557b BGB im Jahr 2001 bis einschließlich zum Jahr 2023 in Höhe von knapp 1,8 Prozent. Die jährliche Inflation lag nur in den Jahren 2022 und 2023 über diesem Wert. Die Europäische Zentralbank strebt eine Inflation von mittelfristig 2 Prozent pro Jahr an, die ebenfalls deutlich unterhalb der Kappungsgrenze von 3,5 Prozent liegt. Die Kappung greift also erst bei einer für die Bundesrepublik Deutsch-

land außergewöhnlich starken Steigerung der Verbraucherpreise, die etwa aus besonderen Krisensituationen resultiert.

Die Kappungsgrenze für eine Indexmietvereinbarung führt nicht zu einer unverhältnismäßigen, in die Substanz des Eigentums eingreifenden Belastung der Vermieterseite, sondern regelt lediglich die Begrenzung künftiger Erträge aus der Vermietung von Wohnraum (so auch BVerfGE 71, 230 juris Rn. 49). Die Gefahr von Verlusten ist nicht ersichtlich. Durch die spiegelbildliche Begrenzung möglicher Mietreduzierungen bei hoher Deflation wirkt die Kappungsgrenze zudem nicht einseitig allein zu Lasten der Vermieterseite.

Zur Folgeänderung:

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Aufrechterhaltung des beschränkten Verweises in § 578 Absatz 3 BGB (bisher auf § 557b Absatz 1 bis 3 und 5 BGB). Die entsprechende Anwendung gilt ausschließlich für Anmietungen durch juristische Personen des öffentlichen Rechts und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege, soweit sie Räume für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen anmieten. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege sind im Hinblick auf Indexmieten nicht in gleicher Weise schutzbedürftig wie Mieter im Rahmen von normalen Wohnraummietverträgen.

4. Zu Artikel 3 Nummer 1 – neu – (§ 5 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 WiStrG 1954) und Nummer 2 – neu – (§ 22 Satz 1 – neu – und Satz 2 – neu – WiStrG 1954)

Artikel 3 ist wie folgt zu fassen:

„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 76 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „infolge der Ausnutzung“ durch die Wörter „bei Vorliegen“ und wird das Wort „sechs“ durch das Wort „sieben“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 wird das Wort „fünzigtausend“ durch das Wort „einhunderttausend“ ersetzt.

2. § 22 wird wie folgt gefasst:

„§ 22 Übergangsregelung

§ 5 Absatz 2 und Absatz 3 in der Fassung des Artikels 3 des Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] sind nur anzuwenden, wenn das Mietverhältnis nach dem ... [einsetzen: Tag vor dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 4] begründet worden ist. In allen anderen Fällen ist das bis dahin geltende Recht anzuwenden.“ ‘

Begründung:

Neben der Verlängerung der Betrachtungszeiträume für die üblichen Entgelte, wie sie derzeit im Gesetzentwurf vorgesehen ist, sollten Regelungen getroffen werden, um sicherzustellen, dass § 5 WiStrG 1954 seinen Schutzzweck sowohl als Ordnungswidrigkeitstatbestand als auch über § 134 BGB im Zivilrecht in der Praxis wieder erfüllen kann.

Zu Nummer 1:Zu Buchstabe a:

Der Tatbestand des § 5 Absatz 1 WiStrG 1954 ist erfüllt, wenn eine Person für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unter welchen Umständen ein Entgelt als unangemessen hoch anzusehen ist, wird in § 5 Absatz 2 WiStrG 1954 näher definiert. Nach der bisherigen Fassung fallen darunter Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen. Anstatt auf das subjektiv geprägte Merkmal „infolge der Ausnutzung“ soll künftig allein das objektive Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen für die Erfüllung des Tatbestands genügen. Denn bei einer derartigen Sachlage kann generell davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent auf das geringe Wohnraumangebot zurückzuführen ist und der Vermieter gerade die angespannte Marktsituation zu seinen Gunsten ausnutzt. Im Einzelfall entfällt dadurch zukünftig der kaum zu führende Nachweis einer individuellen Ausnutzungssituation.

Zu Buchstabe b:

Der Bußgeldrahmen soll von 50 000 Euro auf 100 000 Euro erhöht werden. Eine solche Erhöhung erscheint bereits deswegen veranlasst, weil der Bußgeldrahmen zuletzt im Jahre 1993 von 50 000 Deutsche Mark auf 100 000 Deutsche Mark angehoben wurde. Darüber hinaus bedarf es vor allem auch im Hinblick auf die derzeitige Wohnungsmarktsituation einer deutlich spürbaren Ahndungsmöglichkeit für Mietpreisüberhöhungen.

Zu Nummer 2:

Mit der vorgeschlagenen Übergangsregelung ist § 5 WiStrG 1954 in der neuen Fassung nur auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden. Auf vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Verträge verbleibt es hingegen bei der bisherigen Rechtslage. Durch die Übergangsregelung wird verhindert, dass sich für laufende Mietverhältnisse im Nachhinein die Geschäftsgrundlage ändert und Mieten unter Umständen reduziert werden müssten.

B.

5. **Der Ausschuss für Arbeit, Integration und Sozialpolitik**

empfiehlt dem Bundesrat, gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.

C.

6. Im **federführenden Rechtsausschuss** ist eine Empfehlung an das Plenum nicht zustande gekommen.