

14.02.25

Stellungnahme des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Der Bundesrat hat in seiner 1051. Sitzung am 14. Februar 2025 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

Zu Artikel 1a – neu – (Artikel 229 § (...) [nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] – neu – EGBGB)

Nach Artikel 1 ist folgender Artikel einzufügen:

„Artikel 1a

Änderung 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 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, wird folgender § (...) [nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

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

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Änderung der Regelungen über die
zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

Auf eine bis zum (...) [Tag vor dem Inkrafttreten nach Artikel 2 dieses Gesetzes] erlassene Verordnung findet § 556d Absatz 2 BGB in der bis zum (...) [Tag vor dem Inkrafttreten nach Artikel 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung mit der Maßgabe weiterhin Anwendung, dass die Verordnung bis zu einer Geltungsdauer von

höchstens fünf Jahren über den 31. Dezember 2025 hinaus, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2029, verlängert werden kann.“

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht die Streichung der Regelung über die Fünf-Jahres-Grenze in § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB vor mit der Begründung, dass aufgrund des Ablauftermins 31. Dezember 2029 eine fünfjährige Verordnung ohnehin nicht mehr möglich ist. Dies ist zwar nachvollziehbar für Verordnungen, die nach Inkrafttreten des Gesetzes neu erlassen werden. Offen lässt der Gesetzentwurf jedoch, inwieweit bestehende Verordnungen, die die bisherige Fünf-Jahres-Grenze am 31. Dezember 2025 noch nicht erreicht haben, nach Inkrafttreten des Gesetzes über den 31. Dezember 2025 hinaus verlängert werden können. Diese Konstellation besteht derzeit in den Ländern Bayern, Sachsen und Thüringen. Auch in anderen Ländern kann diese Konstellation noch eintreten. So steht in NRW der Erlass einer neuen Mieterschutzverordnung unmittelbar bevor, die aufgrund der derzeitigen Befristung der bundesgesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse zunächst nur bis zum 31. Dezember 2025 befristet werden kann. Aufgrund der Begründung zur Aufhebung der Fünf-Jahres-Grenze kann der Gesetzentwurf so verstanden werden, dass auch diese Verordnungen ab dem 1. Januar 2026 durch vollständig neue Verordnungen ersetzt werden müssen. Für diesen Zwang zum Neuerlass besteht aber kein Anlass, zumal der Entwurf die formellen und materiellen Anforderungen an die Verordnungen im Übrigen unverändert lässt. Die bisherige Fünf-Jahres-Grenze stellt einen angemessenen Kompromiss zwischen der notwendigen Aktualisierung der Gebietskulissen und der Begrenzung des Verwaltungsaufwands dar. Daher sollte durch eine Übergangsregelung im EGBGB eindeutig klargestellt werden, dass bis zum Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erlassene Verordnungen bis zur Höchstdauer von fünf Jahren über den 31. Dezember 2025 hinaus, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2029, verlängert werden können.