

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (MietRÄndG 1981)

A. Zielsetzung

Durch Änderungen des Mietrechts soll ein Beitrag zur Verbesserung der Rahmenbedingungen des freifinanzierten Mietwohnungsbaus geleistet werden. Zugleich soll die Rechtsstellung des Mieters bei Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen, bei der Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung und im Falle der Vereinbarung einer Kautions verbessert werden.

B. Lösung

Es wird zugelassen, daß bei der Vermietung ab 1. Januar 1981 fertiggestellten Wohnraums ein stufenweises Ansteigen der Miete auf einen bestimmten Betrag vereinbart wird (sog. Staffelmiete). Darüber hinaus wird das Mieterhöhungsverfahren nach dem Vergleichsmietensystem gestrafft. In dieser Hinsicht sieht der Entwurf die Verkürzung und den Wegfall von Fristen, eine Vereinfachung der Begründung des Mieterhöhungsverlangens im Falle der Bezugnahme auf einen sog. Mietspiegel und die Möglichkeit des Nachholens eines zuvor unwirksamen Mieterhöhungsverlangens im Prozeß vor. Die Regelungen über die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen werden vereinheitlicht und dahin ergänzt, daß auch die finanziellen Auswirkungen und vorausgegangene Aufwendungen des Mieters auf die Mietsache in angemessener Weise mit zu berücksichtigen sind. Bei der Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung erhält der Mieter auch im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht. Die Frist, während derer ein Dritter nach Erwerb einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Mietwohnung nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann, wird im allgemeinen Mietrecht auf fünf Jahre erhöht. Für den Fall, daß der Mieter eine Kautions zu stellen hat, wird eine Begrenzung auf drei Monatsmieten vorgeschrieben und sichergestellt, daß die Zinsen dem Mieter zufließen und die Kautions nicht dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters unterliegt.

C. Alternativen

Das Land Berlin hat dem Bundesrat den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und des Wohnungsbindungsgesetzes (BR-Drucksache 126/81) zugeleitet, der bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen die Eigenbedarfskündigung des Erwerbers im Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus für bestimmte Fallgruppen und im Bereich des sozialen Wohnungsbaus generell ausschließen will. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein haben dem Bundesrat den Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen (BR-Drucksache 210/81) zugeleitet, der Änderungen des Rechts der Zeitmietverträge, teilweise weitergehende Maßnahmen zur Erleichterung des Mieterhöhungsverfahrens, die Zulassung der Staffelmiete ohne Begrenzung auf neu errichteten Wohnraum und gleichfalls eine Harmonisierung der Vorschriften über die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen vorsieht. Andere abweichende Vorschläge auf dem Gebiete des Mietrechts haben sich bisher nicht zu einer Gesetzesinitiative verdichtet.

D. Kosten

keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (33) – 843 01 – Mi 23/81

Bonn, den 4. September 1981

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (MietRÄndG 1981) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt. Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 502. Sitzung am 10. Juli 1981 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Schmidt

Anlage 1

Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (MietRÄndG 1981)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. § 541 a Abs. 2 wird aufgehoben; der bisherige Absatz 1 wird einziger Absatz.
2. Nach § 541 a wird folgender § 541 b eingefügt:

„§ 541 b

(1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie hat der Mieter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten, der baulichen Folgen, vorausgegangener Verwendungen des Mieters oder der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist; gegenüber der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses ist auch zu berücksichtigen, ob die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.

(2) Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung des Mietzinses führen.

(3) Aufwendungen, die der Mieter infolge der Maßnahme machen mußte, hat der Vermieter in einem den Umständen nach angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.“

3. Nach § 550 a wird folgender § 550 b eingefügt:

„§ 550 b

(1) Hat bei einem Mietverhältnis über Wohnraum der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit zu leisten, so darf diese das Dreifache des auf einen Monat entfallenden Mietzinses vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2 Satz 3 nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt. Ist eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt; die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(2) Ist bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme dem Vermieter zu überlassen, so hat er sie von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

4. In § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.

5. Nach § 570 a wird folgender § 570 b eingefügt:

„§ 570 b

(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.

(2) Die Mitteilung nach § 510 Abs. 1 ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt vier Monate.

(3) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach § 569 a Abs. 1 oder 2 fortsetzt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Artikel 2**Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe**

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt ge-

ändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juni 1978 (BGBl. I S. 878), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Satz 2 wird durch folgende Sätze 2 und 3 ersetzt:

„Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist; enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden.“

bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4.

b) In Absatz 3 wird der bisherige Satz 2 aufgehoben. Es wird folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Falle die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.“

c) In Absatz 4 wird das Wort „vierten“ durch das Wort „dritten“ ersetzt.

2. In § 10 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Abweichend von Absatz 1 kann bei der Vermietung von Wohnraum, der ab 1. Januar 1981 bezugsfertig geworden ist, vereinbart werden, daß sich der Mietzins innerhalb eines bestimmten Zeitraums, der zehn Jahre seit dem Beginn des ersten Mietverhältnisses nicht überschreiten darf, in betragsmäßig festgelegten Stufen, zwischen denen ein Zeitabstand von mindestens einem Jahr liegen muß, auf einen bestimmten Betrag erhöht. Eine vertragliche Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit dem Beginn des Mietverhältnisses erstreckt. Während des Zeitraums nach Satz 1 ist eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ausgeschlossen. §§ 4 und 5 gelten nur, wenn das Recht zur Erhöhung des Mietzinses nach diesen Vorschriften in dem Mietvertrag vorbehalten ist.“

Artikel 3

Änderung anderer Gesetze

1. § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993) wird aufgehoben.
2. Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1120) wird wie folgt geändert:
 - a) In § 2 a wird „§ 2 b“ ersetzt durch „§ 570 b des Bürgerlichen Gesetzbuches“.
 - b) § 2 b wird aufgehoben.
 - c) In § 9 Abs. 5 werden die Sätze 2 bis 5 durch folgenden Satz ersetzt:

„Im übrigen gilt § 550 b des Bürgerlichen Gesetzbuches.“

Artikel 4

Übergangsvorschriften

1. Artikel 1 Nr. 1 und 2 und Artikel 3 Nr. 1 sind nicht anzuwenden, wenn mit der Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie innerhalb von zwei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden ist.
2. Artikel 1 Nr. 3 und Artikel 3 Nr. 2 Buchstabe c sind nicht anzuwenden, wenn die Sicherheit aufgrund einer Vereinbarung zu leisten ist, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen worden ist.
3. Artikel 1 Nr. 4 ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist.
4. Artikel 1 Nr. 5 und Artikel 3 Nr. 2 Buchstaben a und b sind nicht anzuwenden, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist.

Artikel 5

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 6

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1982 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

1. Das geltende Wohnraummietrecht in der Ausgestaltung durch das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) hat sich weitgehend bewährt. Auf der einen Seite schützt es den Mieter und seine Familie vor einer ungerechtfertigten Kündigung des Mietverhältnisses und vor unangemessenen Mieterhöhungen. Auf der anderen Seite stellt es sicher, daß der Vermieter im Rahmen des laufenden Mietverhältnisses eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen und damit als Ausgleich für die fehlende Möglichkeit einer Änderungskündigung am allgemeinen Mietpreisniveau orientierte Mietsteigerungen in Anspruch nehmen kann. Grundlegende Änderungen des Wohnungsmietrechts erscheinen nicht veranlaßt.
2. Indessen haben sich im Bereiche des Mietrechts teilweise neue Entwicklungen und veränderte Bedingungen ergeben, denen es Rechnung zu tragen gilt. Die Bundesregierung hat mehrfach, so auch in dem Anfang 1979 vorgelegten Bericht über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (Drucksache 8/2610), zu erkennen gegeben, daß sie eine Reihe von Änderungsanregungen auf dem Gebiet des Mietrechts für erwägenswert hält. In der Zwischenzeit haben einige dieser Anregungen und weitere Vorschläge im Bereich des Mietrechts besondere Dringlichkeit gewonnen.

So erweist sich eine Belebung des zurückgegangenen Mietwohnungsneubaus als erforderlich. Dies liegt nicht nur im Interesse der Gesamtwirtschaft, sondern auch im Interesse der Mieter selbst. Die Bereitschaft, im Mietwohnungsbau zu investieren, hängt stark von den gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten und deren erwarteter Entwicklung ab. Entscheidungen über Investitionen im Mietwohnungsbau beruhen auf langfristigen Renditeerwägungen. In diesem Zusammenhang ist es auch ein wichtiger Aspekt, wie weit in Zukunft Mieterhöhungen durchsetzbar sind. Der Entwurf sieht in dieser Hinsicht für neu errichtete Wohnungen in der Anfangsphase nach der Bezugsfertigstellung — insoweit als weitere Möglichkeit neben dem Vergleichsmietensystem — die Zulassung der sog. Staffelmiete sowie die Straffung des Mieterhöhungsverfahrens nach dem Vergleichsmietensystem vor. Letzteres wird durch die Verkürzung und den Wegfall von Fristen, eine Vereinfachung der Begründung des Mieterhöhungsverlangens im Falle der Bezugnahme auf einen sog. Mietspiegel und die Ermöglichung des Nachholens eines zuvor unwirksa-

men Mieterhöhungsverlangens im späteren Rechtsstreit bewirkt.

Auf der anderen Seite ist ein verstärktes Bedürfnis nach einer Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei der Modernisierung der Wohnung, bei der Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung und im Falle der Stellung einer Mietkaution hervorgetreten. Der Entwurf trifft Vorkehrungen dagegen, daß Mieter aus der Wohnung „herausmodernisiert“ werden. Er sieht in diesem Sinne vor, daß bei der Frage, ob eine Modernisierung zu dulden ist, auch die Auswirkungen auf die Höhe der Miete und vorangegangene eigene Aufwendungen des Mieters zu berücksichtigen sind. Für den Fall, daß eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird und als solche veräußert werden soll, erhält der Mieter allgemein ein Vorkaufsrecht. Die Frist, während derer der Erwerber einer umgewandelten Mietwohnung nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann, wird im allgemeinen Mietrecht auf fünf Jahre verlängert. Für den Fall, daß im Mietvertrag eine Kautionsvereinbarung wird, wird eine Begrenzung auf das Dreifache einer Monatsmiete vorgeschrieben und sichergestellt, daß die Zinsen dem Mieter zufließen und die Kautions nicht dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters unterliegt.

Die beiden Zielsetzungen des Entwurfs ergänzen einander. Die Regelungen, die zur Verbesserung des Investitionsklimas vorgesehen sind, werden nicht dadurch abgeschwächt, daß Abhilfe geschaffen wird, wo in besonderen Fallgestaltungen — etwa bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen — Mißstände hervorgetreten sind.

Änderungen des Mietrechts zu den vorstehend umschriebenen Fragenbereichen sind vordringlich. Der Gesetzentwurf beschränkt sich auf diese Fragen.

3. Der Deutsche Bundestag hat die Bundesregierung bei der Verabschiedung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes ersucht, „einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das derzeit geltende, in zahlreichen Vorschriften zersplitterte Recht über die soziale Sicherung des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich und für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfaßt“ (Drucksache 7/2629 unter III. 1; Stenographischer Bericht über die 125. Sitzung vom 17. Oktober 1974 S. 8325 C). Dieses Vorhaben erfordert über die Erhebungen im Zusammenhang mit dem erwähnten Bericht über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes hinaus weitere Untersuchungen und Vorarbeiten und läßt sich derzeit noch nicht verwirklichen. Der vorliegende Ge-

setzentwurf ermöglicht indessen einen punktuellen Einstieg in die Mietrechtsvereinbarung. Er führt zu einer Harmonisierung der Bestimmungen über die Duldungspflicht des Mieters im Bürgerlichen Gesetzbuch. Infolgedessen kann die diesbezügliche Regelung im Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz entfallen. Durch die Verankerung des Vorkaufsrechts des Mieters einer umgewandelten Mietwohnung im Bürgerlichen Gesetzbuch kann auf die entsprechende Spezialregelung im Wohnungsbindungsgesetz verzichtet werden. Auch die Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes zur Mietkaution werden weitgehend entbehrlich. Bei den Kündigungssperrfristen in Umwandlungsfällen ergibt sich durch die Verlängerung der Frist im allgemeinen Mietrecht eine gewisse Annäherung an die Rechtslage im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

II. Die Kernpunkte des Entwurfs

1. Staffelmiete

Als Beitrag des Mietrechts zur Verstärkung der Investitionsbereitschaft privater Anleger im freifinanzierten Mietwohnungsbau läßt der Entwurf für neu errichteten Wohnraum die zeitlich begrenzte sog. Staffelmiete zu (Artikel 2 Nr. 2). Die Bundesregierung greift damit einen Vorschlag der Kapitalanlegerseite auf, die Investitionen im Mietwohnungsbau teilweise von einer besseren Überschaubarkeit der Renditeentwicklung abhängig macht. Im Ergebnis ermöglicht die Staffelmiete eine Überbrückung des Vergleichsmietensystems in der ersten Phase nach der Bezugsfertigstellung. In dieser Phase müssen die Anleger unter den obwaltenden Marktbedingungen in vielen Fällen Verluste hinnehmen und sind daher besonders dringlich auf künftige Anhebungen des Mietzinses angewiesen. Die Investitionsentscheidung ist naturgemäß leichter, wenn für jene Anfangsphase Mieterhöhungen zu bestimmten Zeitpunkten und zu bestimmten Beträgen in die Kalkulation eingestellt werden können. Diesem Bedürfnis will die Staffelmiete Rechnung tragen. Mit ihr soll bei neu errichtetem Wohnraum für eine begrenzte Zeit ein stufenweises Ansteigen des Mietzinses auf einen bestimmten Betrag zugelassen werden. Der Vermieter ist, soweit eine Staffelmietvereinbarung zustandekommt, in der Staffelfase nicht mehr auf das Mieterhöhungsverfahren nach dem Vergleichsmietensystem angewiesen und erhält für die ersten Jahre nach der Fertigstellung des Wohnraums klare Zahlen für seine Rentabilitätsberechnungen. Die Bundesregierung verspricht sich hiervon eine Verbesserung des Investitionsklimas und damit letztlich eine Verbreiterung und Verbesserung des Angebots an geeigneten Mietwohnungen im Interesse auch der Mieter.

Die Möglichkeit von Staffelmietvereinbarungen, wie sie der Entwurf zuläßt, erscheint auch aus der Sicht des Mieters hinnehmbar. Die vorgeschlagene Regelung läßt eine Bindung des Mieters nur für ei-

nen übersehbaren Zeitraum zu und ist so ausgestaltet, daß dem Mieter die jeweils zu zahlenden Beträge und die schließlich zu zahlende „Endmiete“ klar vor Augen stehen. Von da an kommen weitere Erhöhungen nur noch nach Maßgabe des Vergleichsmietensystems in Betracht. Die Staffelmiete kann es dem Vermieter im übrigen im Einzelfall erleichtern, zu Beginn des Mietverhältnisses bei der Höhe der Miete Entgegenkommen zu zeigen. Dies kann sich mit den Interessen des Mieters treffen, der häufig gerade bei Beginn des Mietverhältnisses besonderen Belastungen, etwa durch Umzugskosten und die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen, ausgesetzt ist. Letztlich hat die Staffelmiete auch aus der Sicht des Mieters den Vorzug der Klarheit. Während der Mieter normalerweise nicht übersehen kann, wie sich der Mietzins in einigen Jahren entwickelt haben wird, weiß er dies bei einer Staffelmietvereinbarung genau.

2. Straffung des Mieterhöhungsverfahrens nach dem Vergleichsmietensystem

In Artikel 2 Nr. 1 sieht der Entwurf eine Straffung des Mieterhöhungsverfahrens vor, das in § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (= Artikel 3 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes; MHG) geregelt ist. Die Anpassung der Miethöhe an die ortsüblichen Vergleichsmieten soll in einzelnen Punkten vereinfacht werden. Auch hier geht es darum, das Vertrauen privater Kapitalanleger darauf zu stärken, daß die Mietanpassungen, die das Gesetz zur Erzielung einer angemessenen Rendite zuläßt, in praktikabler Weise durchgesetzt werden können. Daneben wird das Ziel verfolgt, im Interesse sowohl der Vermieter als auch der Mieter Schwierigkeiten auszuräumen, die sich in einzelnen Punkten bei der Durchführung von Mieterhöhungen nach § 2 MHG für beide Seiten ergeben haben.

a) Verkürzung und Wegfall von Fristen

Zunächst sind eine Verkürzung der Frist des § 2 Abs. 4 MHG und eine Streichung der Frist des § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG vorgesehen (Artikel 2 Nr. 1 Buchstaben b und c des Entwurfs).

Nach der Regelung des § 2 MHG ist bei der Anpassung der Miete an die ortsüblichen Vergleichsmieten eine Reihe von Fristen zu beachten. Voraussetzung ist zunächst, daß der Mietzins — von den Fällen der Modernisierung, der Betriebskostenerhöhung und der Kapitalzinssteigerung abgesehen — seit einem Jahr unverändert ist (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1). Verlangt der Vermieter dann eine Mieterhöhung, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgenden Kalendermonats überlegen, ob er der Mieterhöhung zustimmen will (Absatz 3 Satz 1). Stimmt der Mieter zu, so wird die Mieterhöhung zum Beginn des vierten Kalendermonats wirksam, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (Absatz 4). Verweigert der Mieter die Zustimmung, so hat der Vermieter binnen zwei Monaten nach Ablauf der Zustimmungsfrist die Klage zu erheben (Absatz 3 Satz 1); bei einer erfolgreichen Klage wird die Miet-

erhöhung rückwirkend zum gleichen Zeitpunkt wirksam wie bei einer freiwilligen Zustimmung des Mieters (Absatz 4). Versäumt der Mieter jedoch die Klagefrist, so kann ein neues Erhöhungsverlangen erst neun Monate nach Ablauf der Klagefrist gestellt werden, es sei denn, daß das frühere Mieterhöhungsverlangen nicht wirksam war (Absatz 3 Satz 2).

Der Entwurf sieht vor, daß die Frist des Absatzes 4, die für das Wirksamwerden der verlangten Mieterhöhung entscheidend ist, um einen Monat verkürzt wird. Der zeitliche Abstand zwischen dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens und dem Eintritt der Mieterhöhung soll in Zukunft zwischen zwei und drei Monaten liegen. Eine weitere Verkürzung dieses Zeitabstands empfiehlt sich nicht, da sie dazu führen würde, daß der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung vor dem Zeitpunkt liegt, in dem die Zustimmungsfrist des Mieters abläuft.

Außerdem wird die Regelung des Absatzes 3 Satz 2 aufgehoben, die für den Fall der versäumten Klagefrist vorsieht, daß ein neues Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich erst nach Ablauf von neun Monaten gestellt werden kann. Die bisherige Regelung bezweckt, daß nach einer Versäumung der Klagefrist für eine gewisse Zeit Ruhe im Mietverhältnis eintritt. Die darin für den Vermieter liegende Sanktion wird jedoch verbreitet als zu hart empfunden. Es ist zu berücksichtigen, daß zwischen den Parteien erfolgsversprechende Verhandlungen im Gange sein können und sich ein Prozeß möglicherweise vermeiden läßt. Nach dem Entwurf soll daher die Regelung des bisherigen Satzes 2 entfallen. Der Vermieter soll berechtigt sein, nach einer Versäumung der Klagefrist zu beliebiger Zeit ein neues Mieterhöhungsverlangen zu stellen. Es bleibt jedoch dabei, daß das vorangegangene Mieterhöhungsverlangen durch die Versäumung der Frist unwirksam wird. Nach einem erneuten Mieterhöhungsverlangen steht dem Mieter abermals die Zustimmungsfrist des § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG zu; der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhung (§ 2 Abs. 4 MHG) schiebt sich entsprechend hinaus.

Beide Neuregelungen dienen im übrigen dem Ziel, Verzögerungen bei der Anpassung der Miete an die ortsüblichen Vergleichsmieten entgegenzuwirken und damit die Marktorientierung des Vergleichsmietensystems zu erhöhen (vgl. den Bericht der Bundesregierung über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, Drucksache 8/2610, S. 19).

Die Interessen des Mieters erscheinen in ausreichender Weise gewahrt. Die Regelfrist von einem Jahr zwischen dem Wirksamwerden einer Mieterhöhung und dem nächsten Mieterhöhungsverlangen (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1), die den Mieter vor wiederholten Mieterhöhungen in kürzeren Abständen schützt, bleibt unberührt. Ebenso wenig wird die Frist von zwei bis drei Monaten angetastet, die der Mieter benötigt, um die Berechtigung eines Mieterhöhungsverlangens in Ruhe nachzuprüfen und sich hierzu gegebenenfalls beraten zu lassen (Absatz 3 Satz 1). Erst mit dem Ablauf dieser Zustimmungsfrist kann die Mieterhöhung wirksam werden.

b) Begründung des Mieterhöhungsverlangens durch Verweisung auf einen Mietspiegel mit Mietzinsspannen

Durch eine Ergänzung des bisherigen Satzes 2 in § 2 Abs. 2 MHG (Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a des Entwurfs) soll der Fall näher geregelt werden, daß der Vermieter bei der vorgeschriebenen schriftlichen Begründung seines Mieterhöhungsverlangens (§ 2 Abs. 2 Satz 1 MHG) auf einen sog. Mietspiegel verweist.

Die Mietspiegel haben sich in der Praxis als das am besten geeignete Mittel zur Begründung von Erhöhungsverlangen herausgestellt (Bericht der Bundesregierung über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, Drucksache 8/2610, S. 12). Schwierigkeiten für die Vermieter haben sich jedoch daraus ergeben, daß in vielen Mietspiegeln die Mieten in der Form von Höchst- und Mindestbeträgen (Mietzinsspannen) angegeben sind. Bezieht sich der Vermieter auf einen solchen Mietspiegel, so verlangt die Rechtsprechung für die Wirksamkeit seines Erhöhungsverlangens, daß Abweichungen vom Mittelwert der einschlägigen Mietzinsspanne zusätzlich begründet werden, indem der Vermieter weitere, im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnwertmerkmale angibt (LG Mannheim, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 77, 284; AG Köln, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 77, 76). Diese Anforderung ist als überzogen auf Kritik gestoßen (Barthelmess, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 2. Aufl., § 2 MHG, Rdnr. 81; Münchener Kommentar/Voelskow, Anhang zu § 564 b, § 2 MHG, Rdnr. 43). Dem Vermieter sollte es nicht zum Nachteil gereichen, wenn er die Wohnung innerhalb der betreffenden Mietzinsspanne nicht zutreffend einzuordnen versteht und von Hinweisen auf Einzelheiten des Wohnwertes absieht, die dem Mieter in aller Regel ohnehin bekannt sind. Es ist auch zu berücksichtigen, daß die Mietzinsspannen zum Teil auf vom Wohnwert unabhängigen Faktoren wie der unterschiedlichen Dauer der Mietverhältnisse und den unterschiedlichen Präferenzen der Marktteilnehmer beruhen. In § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG soll daher ausdrücklich bestimmt werden, daß es im Rahmen der Begründung eines Erhöhungsverlangens genügt, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne des Mietzinses liegt; eine zusätzliche Begründung für die Einordnung innerhalb der Spanne soll insoweit nicht erforderlich sein. Dies betrifft jedoch allein die formalen Anforderungen des vorprozessualen Mieterhöhungsverlangens. Die Frage, wie gegebenenfalls im Prozeß zu entscheiden ist, bleibt unberührt.

c) Nachholen eines wirksamen Mieterhöhungsverlangens im Prozeß

Durch einen neuen Satz 2 in § 2 Abs. 3 MHG (Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b des Entwurfs) wird die Möglichkeit eröffnet, daß ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen im späteren Mieterhöhungsprozeß wirksam nachgeholt wird.

Fehlt es an einer ordnungsgemäßen Begründung des Mieterhöhungsverlangens, so ist eine anschlie-

bende Mieterhöhungsklage nach herrschender Meinung unzulässig (BVerfG, Neue Juristische Wochenschrift 80, 1618; LG Hof, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 77, 232; LG Lübeck, Monatsschrift für Deutsches Recht 77, 580; LG Essen, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 78, 308; Schmidt-Futrer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 4. Aufl. 1981, Rdnr. C 112). Da die Gerichte häufig scharfe Anforderungen an die Begründung des Mieterhöhungsverlangens stellen, kommt es nicht selten vor, daß eine Mieterhöhungsklage wegen eines Mangels der Begründung des Erhöhungsverlangens als unzulässig abgewiesen wird, obwohl die begehrte Mieterhöhung nach den materiellen Kriterien des § 2 Abs. 1 MHG berechtigt ist (vgl. z. B. BVerfGE 37, 132ff.). Der Vermieter ist dann gezwungen, ein neues Mieterhöhungsverlangen zu stellen und gegebenenfalls nach Ablauf der Zustimmungsfrist des Mieters einen neuen Prozeß zu beginnen. Dieses Ergebnis ist nicht nur für den Vermieter unbefriedigend und schwer verständlich; es widerspricht auch dem Ziel der Prozeßökonomie, da derselbe Streitstoff zum Gegenstand von zwei aufeinanderfolgenden Prozessen gemacht wird.

Der Gesetzentwurf sieht zur Beseitigung dieser Schwierigkeit vor, daß der Vermieter bei Mängeln des Mieterhöhungsverlangens ein wirksames Mieterhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen kann. Der Entwurf lehnt sich dabei an eine Mindermeinung in Rechtsprechung und Literatur an, die diese Möglichkeit schon nach geltendem Recht befürwortet, allerdings mit unterschiedlicher Begründung (LG Bremen, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 75, 74 — zum 1. WKSchG —; AG Bielefeld, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 77, 190; Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., Rdnr. III 179, 181; Emmerich/Sonnenschein, Mietrecht, § 2 MHRG, Rdnr. 99—108). In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß es nach der Auffassung des Bundesverfassungsgerichts mit dem Verfassungsrecht unvereinbar ist, „daß jede spätere Ergänzung oder Berichtigung ungenügender Angaben (in einem Mieterhöhungsverlangen) unbeachtlich sein soll“ (BVerfGE 37, 132, 149).

Zum Schutz des Mieters ist ausdrücklich vorgesehen, daß ihm auch bei einem im Prozeß nachgeholten Erhöhungsverlangen die Zustimmungsfrist des § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG zusteht. Er hat die Möglichkeit, den Prozeß ohne nachteilige Kostenfolgen dadurch zu beenden, daß er den Klageanspruch anerkennt (§ 93 ZPO).

3. Duldungspflicht des Mieters insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen

Der Entwurf enthält eine zusammenfassende Regelung der Duldungspflicht des Mieters von Räumen bei baulichen Verbesserungen und energiesparenden Maßnahmen (Artikel 1 Nr. 2). Die hiermit zusammenhängenden Fragen haben insbesondere bei der Modernisierung von Mietwohnungen zunehmende Bedeutung erlangt.

Bei der Modernisierung einer Mietwohnung treffen verschiedenartige Interessen aufeinander. Der Ver-

mieter ist daran interessiert, Modernisierungsmaßnahmen möglichst weitgehend gegebenenfalls auch gegen den Willen des Mieters durchführen zu können, um die vermieteten Räume dem sich verbessernden Wohnungsstandard anzupassen und so langfristig vermietbar zu erhalten. Die Modernisierung und energiesparende Herrichtung des Mietwohnungsbestandes liegt zudem im allgemeinen Interesse und ist von beträchtlicher volkswirtschaftlicher und energiepolitischer Bedeutung. Auch von daher besteht Interesse an einer Regelung, die die Modernisierung nicht übermäßig erschwert. Auf der anderen Seite sind die Belange des Mieters zu berücksichtigen. Auch ihm wird zwar generell daran gelegen sein, daß die Wohnung zeitgemäß und energiesparend ausgestattet ist. Unbeschadet dessen können sich für ihn schwerwiegende Beeinträchtigungen ergeben. Schon nach geltendem Recht sind für die Frage der Duldung stets die anfallenden Arbeiten und die damit verbundenen Belästigungen sowie die baulichen Auswirkungen in Betracht zu ziehen. Weiter können die beabsichtigten Veränderungen der Wohnung mit vorausgegangenen eigenen Aufwendungen des Mieters kollidieren. Vor allem aber muß der Mieter je nach der Art der Modernisierungsmaßnahme des Vermieters gegebenenfalls mit einem erheblichen Mietaufschlag rechnen, sei es über § 3 MHG oder deshalb, weil sich für die modernisierte Wohnung eine höhere ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 2 MHG ergibt. Der Mieter hat unter diesen Umständen ein natürliches Interesse daran, seine Belange bei der Frage der Modernisierung zur Geltung bringen und die Maßnahme notfalls verhindern zu können.

Die mit der Wohnungsmodernisierung verbundenen Probleme haben sich in Großstädten mit engen Mietwohnungsmärkten besonders zugespitzt. Hier wird zunehmend von Fällen berichtet, in denen Mietwohnungen derart aufwendig modernisiert werden, daß die Miete für die vorhandenen Mieter untragbar wird. Sie werden in solchen Fällen regelrecht „herausmodernisiert“. Gelegentlich stehen solche Modernisierungen im Zusammenhang mit der Absicht des Vermieters, die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umzuwandeln und als solche zu veräußern. Der Vermieter erreicht in diesen Fällen durch die Modernisierung zweierlei. Er versetzt die Wohnung während der Mietzeit in einen Zustand, der eine gewinnbringende Veräußerung erlaubt. Zum anderen verdrängt er den Mieter, für den die Miete zu hoch wird, und kann die Wohnung nunmehr als freiwerdend um so besser verkaufen. Hiergegen sind Schutzvorkehrungen zugunsten des Mieters erforderlich, die bei der Duldungspflicht ansetzen müssen (s. im übrigen nachfolgend unter A. II. 4. a und b).

Das geltende Recht vermag den bei der Wohnungsmodernisierung aufeinandertreffenden widerstreitenden Interessen und dem Problem des „Herausmodernisierens“ nicht allseits befriedigend gerecht zu werden. Es krankt bereits daran, daß die Duldungspflicht doppeldeutig geregelt ist. Nach § 541 a BGB hat der Mieter Verbesserungen der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Daneben

gilt für öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen sowie — unabhängig von der Frage der öffentlichen Förderung — für Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie die Sonderregelung des § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes (ModEnG), wonach die hier erfaßten Maßnahmen zu dulden sind, es sei denn, daß ihre Durchführung oder bauliche Auswirkung für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Das geltende Recht arbeitet in dieser Weise mit unterschiedlichen Begriffen und legt je nach der Art der Maßnahme — und bei der Modernisierung je nachdem, ob sie öffentlich gefördert ist oder nicht — unterschiedliche Abwägungsmaßstäbe an. Dabei kann im Einzelfall durchaus zweifelhaft sein, ob die Maßnahme unter die eine oder andere Vorschrift fällt. Zusätzlich besteht Unsicherheit über die in die Abwägung einzubeziehenden Gesichtspunkte. Teilweise wird die Auffassung vertreten, daß im Rahmen des § 541 a BGB nur die durch die Baumaßnahmen bedingten Belästigungen und die Auswirkungen auf den Zustand der Wohnung zu berücksichtigen seien (vgl. Palandt-Putzo, Bürgerliches Gesetzbuch, 40. Aufl., § 541 a, Anm. 3 a). Andere stehen auf dem Standpunkt, daß sämtliche durch die Maßnahme berührten Belange des Mieters und insbesondere die Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses in die Abwägung einzubeziehen seien (s. Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., Rdnr. II 199; Emmerich-Sonnenschein, Mietrecht, § 541 a, Rdnr. 32; Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, 4. Aufl., Rdnr. C 166). Auf dem Boden dieser Auffassung wären die aufgezeigten Probleme des „Herausmodernisierens“, soweit die Duldungspflicht in Frage steht, schon nach geltendem Recht weitgehend lösbar. Sie scheint indessen in der Rechtsprechung nicht herrschend zu sein und versagt im übrigen im Anwendungsbereich des § 20 ModEnG. Dort sind nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes zugunsten des Mieters allein die mit der Durchführung der Maßnahme verbundenen Beeinträchtigungen und die baulichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf faßt die Vorschriften über die Duldungspflicht des Mieters zu einer einheitlichen Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammen. Fortan richtet sich die Duldungspflicht bei allen Verbesserungen der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes nach denselben Grundsätzen. § 20 ModEnG wird aufgehoben. Damit gelingt in einer wichtigen Frage ein Stück Mietrechtsbereinigung (s. auch die hierauf zielende Entschließung des Bundesrates vom 29. Juli 1976, BR-Drucksache 507/76, Stenografischer Bericht über die Sitzung des Bundesrates vom 29. Juli 1976 S. 395 C). In der Sache selbst wird dem Interesse des Vermieters an einer nicht allzu einengenden Regelung und zugleich der gesteigerten volkswirtschaftlichen und energiepolitischen Bedeutung der Wohnraummodernisierung dadurch Rechnung getragen, daß der Abwägungsmaßstab des § 20 ModEnG zugrunde gelegt wird. Demzufolge muß der Mieter die Maßnahme dulden, wenn sie nicht, wofür er die Darlegungs- und Beweislast trägt, eine nicht zu rechtfertigende Härte

darstellt. Die als Vorlage dienende Regelung des § 20 ModEnG wird jedoch in mehrfacher Hinsicht modifiziert und ergänzt, um eine angemessene Berücksichtigung der Interessen auch des Mieters sicherzustellen. Insbesondere wird ausdrücklich die Berücksichtigung nicht nur der anfallenden Arbeiten und der baulichen Folgen, sondern auch der Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses und vorausgegangene eigene Verwendungen des Mieters auf die Mietsache vorgeschrieben. Die Aufzählung im Gesetzestext ist freilich nur beispielhaft. Auch andere Belange des Mieters sind gegebenenfalls mit in Betracht zu ziehen. Insgesamt wird die Regelung den Mieter in den Stand setzen, sich gegen Modernisierungsmaßnahmen, die für ihn zu unververtretbaren Härten führen, erfolgreich zur Wehr zu setzen. Die Vorschrift wird in diesem Sinne vor allem zu einem Abbau der bei Luxusmodernisierungen auftretenden Probleme beitragen.

4. Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei der Umwandlung der Miet- in eine Eigentumswohnung

Durch Artikel 1 Nr. 4 und 5 des Gesetzentwurfs wird die Rechtsstellung des Mieters in dem Fall, daß die von ihm gemietete Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird, für den Bereich der freifinanzierten Wohnungen erheblich verbessert.

a) Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen

Durch eine Änderung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB wird die Frist, während der für den Erwerber einer umgewandelten Wohnung eine Kündigung unter Berufung auf Eigenbedarf ausgeschlossen ist, von drei auf fünf Jahre verlängert.

Die Zahl der Fälle, in denen vermietete Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert werden, hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Nach einer rechtstatsächlichen Untersuchung des Instituts Infratest Wirtschaftsforschung e. V. für die Jahre 1977 und 1978 werden die umgewandelten Wohnungen in der Mehrzahl der Fälle von Personen erworben, die selbst einziehen wollen. Infolgedessen wird vielfach versucht, nach dem Erwerb einer umgewandelten Mietwohnung den Mieter aus der Wohnung zu verdrängen. Hierbei spielt auch eine Rolle, daß der Erwerber nach dem Gesetz über steuerliche Vergünstigungen bei der Herstellung oder Anschaffung bestimmter Wohngebäude vom 11. Juli 1977 (BGBl. I S. 1213) in den Genuß einer Grunderwerbsteuerbefreiung kommt, wenn die Wohnung während der ersten fünf Jahre von ihm selbst, seinem Ehegatten oder einem seiner Verwandten in gerader Linie mindestens ein Jahr ununterbrochen bewohnt wird. Die Verdrängung der Mieter aus ihren Wohnungen, zu der es aus diesen Gründen zunehmend gekommen ist, hat zu sozialen Spannungen geführt. Die Infratest-Untersuchung hat ergeben, daß die Mieter in etwa 20 bis 30 v. H. der Umwandlungsfälle durch die Ereignisse im Zusammenhang mit der Umwandlung veranlaßt worden sind, ihre Wohnungen relativ kurzfristig aufzugeben. Dabei wurden die Mieter nicht selten durch langdauernde Modernisierungsarbeiten sowie

durch rechtlich unzulässige Mieterhöhungs- und Kündigungserklärungen unter Druck gesetzt. Eine besondere Verdrängungsgefahr ergab sich für Mieter mit geringem Einkommen, für alte Menschen und für ausländische Arbeitnehmer. Die Sperrfrist von drei Jahren, die § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB für Eigenbedarfskündigungen des Erwerbers vorsieht, hat sich unter diesen Umständen nicht als ausreichend erwiesen. Der Gesetzgeber hat diesem erhöhten Schutzbedürfnis des Mieters in Umwandlungsfällen für den Bereich der Sozialwohnungen bereits Rechnung getragen. Im Rahmen des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1980 vom 20. Februar 1980 (BGBl. I S. 159) ist bestimmt worden, daß der Erwerber einer umgewandelten Sozialwohnung dem betroffenen Mieter nicht wegen Eigenbedarfs kündigen darf, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt (§ 6 Abs. 7 Wohnungsbindungsgesetz — WoBindG). Diese Koppelung der Kündigungs-sperrfrist an die Sozialbindung der Wohnung führt zu unterschiedlichen Fristlängen. Bei entsprechender Laufzeit des öffentlichen Darlehens können sich Fristen von mehreren Jahrzehnten ergeben. In den häufigen Fällen, in denen die Umwandlung von der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel begleitet wird, gilt jedoch in der Regel eine Bindungsfrist von acht Jahren, wenn die Wohnung in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf liegt. Außerhalb solcher Bedarfsschwerpunkte sind die acht Jahre ebenfalls maßgeblich, wenn der Mieter noch seine Wohnberechtigung nachweisen kann (vgl. im einzelnen § 16 Abs. 1, 3 und 4 WoBindG).

Auch im freifinanzierten Wohnungsbau ist ein verstärktes Bedürfnis für einen verbesserten Schutz des Mieters vor einer Verdrängung in Umwandlungsfällen hervorgetreten. Nach der Untersuchung des Instituts Infratest Wirtschaftsforschung e. V. entfielen in den Jahren 1977 und 1978 bei einer Einbeziehung der Altbauten nur rund 40 v. H. der Umwandlungsfälle auf Sozialwohnungen. Weitere Ergebnisse des Gutachtens sprechen dafür, daß es gerade bei der Umwandlung von freifinanzierten Wohnungen in starkem Maße zu Mieterverdrängungen gekommen ist: 46 v. H. der umgewandelten und verkauften Sozialwohnungen wurden von den bisherigen Mietern erworben, aber nur 28 v. H. der freifinanzierten Wohnungen. Nur 36 v. H. der umgewandelten und verkauften Sozialwohnungen wurden von Dritten zur Eigennutzung oder zur Nutzung durch Angehörige erworben, jedoch 65 v. H. der freifinanzierten Wohnungen.

Die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen erscheint auch für den Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus als das geeignete Mittel, dem Mieter den erforderlichen verstärkten Schutz zu gewähren. Eine solche Regelung greift weniger in die Rechte des Veräußerers ein als andere in der Öffentlichkeit diskutierte Maßnahmen, etwa eine Bindung der Veräußerung umgewandelter Wohnungen an die Zustimmung der betroffenen Mieter. Der Erwerber der Wohnung kann sich von vornherein darauf einstellen, daß eine Eigenbedarfskündigung dieser Beschränkung unterliegt. Soweit die Grunderwerbsteuerbefreiung nach dem Gesetz vom 11. Juli 1977 in Frage steht, ist darauf zu

verweisen, daß diese Grunderwerbsteuerbefreiung nach dem Bundesratsentwurf eines Grunderwerbsteuergesetzes — BR-Drucksache 585/80 (Beschluß) — entfallen soll. Anderenfalls wird eine Verlängerung der Frist für die Grunderwerbsteuerbefreiung von fünf auf sieben Jahre zu prüfen sein, damit vermieden wird, daß die Verlängerung der Kündigungs-sperrfrist zu steuerlichen Nachteilen für den Erwerber führt.

Für den Eigentümer einer freifinanzierten Wohnung, der diese nach der Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt hat und zu veräußern beabsichtigt, kann die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen des Erwerbers zur Folge haben, daß er die Wohnung nur zu einem niedrigeren Preis an einen Dritten verkaufen kann. Für Erwerbswillige, die in absehbarer Zeit eine Eigennutzung oder eine Nutzung durch Angehörige beabsichtigen, wird der Kauf einer solchen Wohnung von geringerem Interesse sein. Soweit darin ein Eingriff in die durch Artikel 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerrechte des Veräußerers liegt, erscheint dieser Eingriff durch die Sozialbindung des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) und das Sozialstaatsprinzip (Artikel 20 Abs. 1 GG) gerechtfertigt. Dasselbe gilt, soweit durch die Verlängerung der Sperrfrist die Eigentümerbefugnisse des Erwerbers der Eigentumswohnung beschränkt werden. Die Regelung dient der Abwehr sozialer Mißstände, die im Zusammenhang mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und deren anschließender Veräußerung aufgetreten sind. Der Schutz des Mieters vor dem unverschuldeten Verlust der Wohnung, die für ihn und seine Familie den Lebensmittelpunkt sowie den Ausgangspunkt für die sozialen Kontakte in Beruf und Privatleben bildet, ist als Grund, der den Eingriff in die Eigentümerrechte und -befugnisse rechtfertigen kann, allgemein anerkannt. Es ist auch zu berücksichtigen, daß die Verwertung des Eigentums in seiner zunächst vorhandenen Gestalt unberührt bleibt: Die Regelung betrifft nicht die Veräußerung des Mietshauses als solche, sondern greift nur ein, wenn das Eigentum an dem Mietshaus in Wohnungseigentum aufgespalten und dieses Wohnungseigentum veräußert wird. Hierdurch wird die rechtliche Möglichkeit, Eigenbedarf geltend zu machen, für die neu entstandenen Eigentumswohnungen erst geschaffen. Nur die Geltendmachung der so entstandenen Eigenbedarfssituation wird durch die Neuregelung erschwert. Weiter sind die Beschränkungen zu berücksichtigen, denen die Berufung auf Eigenbedarf in Fällen des Erwerbs einer umgewandelten Mietwohnung schon nach geltendem Recht unterliegt. Die Sperrfrist beträgt nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB im freifinanzierten Wohnungsbau drei Jahre; im Bereich des sozialen Wohnungsbaus — für den freilich der Gesichtspunkt der Sozialbindung des Eigentums eine besondere Rolle spielt — gilt die Sperre für die gesamte Laufzeit der öffentlichen Mittel, also unter Umständen jahrzehntelang, und selbst nach vorzeitiger Ablösung der öffentlichen Mittel im allgemeinen noch acht Jahre; in Berlin beträgt die Sperrfrist für öffentlich geförderte Wohnungen selbst nach vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel meist zehn Jahre (§ 32 Abs. 2 WoBindG); unabhängig

davon ist in Berlin aufgrund der dort geltenden Fassung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB (Artikel 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 24. Juli 1979 — BGBl. I S. 1202 —) die Berufung auf Eigenbedarf vorerst sogar generell ausgeschlossen. Der Entwurf gelangt unter Abwägung dieser Gesichtspunkte zu einer Verlängerung der Kündigungssperrfrist des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB auf fünf Jahre. Die Regelung wird den Schutz der Mieter von einer Verdrängung verbessern und insgesamt zu einer sozialen Entspannung in diesem Bereich beitragen.

Die Rechtsstellung des Erwerbers, der bei Inkrafttreten der Neuregelung bereits den Kaufvertrag über eine umgewandelte freifinanzierte Mietwohnung abgeschlossen hat, bleibt aufgrund der Übergangsregelung des Artikels 4 Nr. 3 unberührt.

Durch die Verlängerung der Kündigungssperrfrist im allgemeinen Mietrecht ergibt sich eine gewisse Annäherung an die Rechtslage im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Für eine weitergehende Harmonisierung der Sperrfristen in beiden Bereichen ist die Ausgangslage zu unterschiedlich. Im sozialen Wohnungsbau ist wegen der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel die Sozialbindung des Eigentums stärker ausgeprägt, so daß hier eine längere Kündigungssperrfrist in Umwandlungsfällen gerechtfertigt ist. Die Verlängerung der Kündigungssperrfrist im allgemeinen Mietrecht wirkt sich indessen teilweise auch auf den Bereich des sozialen Wohnungsbaus aus. Dort können sich unter Umständen auch Fristen von weniger als fünf Jahren ergeben, insbesondere bei Darlehen mit kürzerer Restlaufzeit und bei Bagatelldarlehen von nicht mehr als 3 000 DM. In diesen Fällen bedeutet die Verlängerung der Kündigungssperrfrist des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB auch für die Mieter von Sozialwohnungen eine Verbesserung; § 6 Abs. 7 Satz 2 WoBindG stellt klar, daß die Frist des allgemeinen Mietrechts auch bei der Umwandlung einer Sozialwohnung als Mindestfrist zu beachten ist.

b) Vorkaufsrecht

Durch einen neuen § 570 b BGB wird ein Vorkaufsrecht des Mieters im Umwandlungsfall, wie es für den Bereich der Sozialwohnungen seit dem Wohnungsbauänderungsgesetz 1980 in § 2 b WoBindG geregelt ist, auch für freifinanzierte Wohnungen eingeführt.

Für diese Ausweitung des Vorkaufsrechts sprechen im wesentlichen die gleichen Gründe wie für die Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen. Auch das Vorkaufsrecht bedeutet einen Schutz vor einer Verdrängung des Mieters im Zusammenhang mit der Umwandlung der von ihm bewohnten Wohnung in eine Eigentumswohnung; dieser Schutz ist im freifinanzierten Wohnungsbau nicht weniger dringlich als bei Sozialwohnungen. Im übrigen scheint bereits heute in einer großen Zahl der Fälle eine umgewandelte freifinanzierte Wohnung vorrangig dem Mieter zum Kauf angeboten zu werden; dies kann daraus geschlossen werden, daß nach den Ergebnissen des Infratest-Gutachtens 1977 und 1978 insgesamt 37 v.H. der umgewandelten

Wohnungen (28 v.H. der freifinanzierten Wohnungen) von dem bisherigen Mieter gekauft wurden. Die Einführung des Vorkaufsrechts entspricht also im Grundsatz einer bereits heute verbreiteten Übung, erscheint aber erforderlich, um dem Mieter in allen Umwandlungsfällen die Gelegenheit zum Kauf der Wohnung zu geben und um dafür zu sorgen, daß der Mieter die Wohnung zu einem Kaufpreis erwerben kann, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Die Regelung wird in erwünschter Weise die Tendenz verstärken, daß ein verkaufsbarer Vermieter die Eigentumswohnung in erster Linie dem Mieter anbietet. Sie verschafft dem Mieter im übrigen die Möglichkeit, vor der Entscheidung über den Kauf der Wohnung abzuwarten, ob der Vermieter einen anderen Käufer findet und ob dieser gegebenenfalls nur aus Gründen der Kapitalanlage erwerben will, so daß eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu besorgen ist.

Der Entwurf sieht vor, daß die Neuregelung des Vorkaufsrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch einheitlich für den öffentlich geförderten und den freifinanzierten Wohnungsbau gelten soll. Die bisherige Regelung des Vorkaufsrechts in § 2 b WoBindG entfällt (Artikel 3 Nr. 2 Buchstabe b des Entwurfs). § 2 a WoBindG, der für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus in Umwandlungsfällen die Einschaltung der zuständigen Behörde vorsieht, bleibt dagegen bestehen. Die Regelung ist dem öffentlichen Recht zuzuordnen und führt zu einem zusätzlichen Schutz für den Mieter einer Sozialwohnung. Auch im Rahmen des neuen § 570 b ist indessen sichergestellt, daß der Mieter über sein Vorkaufsrecht unterrichtet wird. Absatz 2 erlegt dem Vermieter eine entsprechende Verpflichtung auf. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beginnt erst zu laufen, wenn diese Unterrichtung erfolgt ist (§ 570 b Abs. 2 in Verbindung mit der geltenden Regelung des § 510 Abs. 2 Satz 1 BGB). Die Frist ist mit vier Monaten so bemessen, daß der Mieter ausreichend Gelegenheit hat, die Vor- und Nachteile des Kaufs der gemieteten Wohnung gründlich zu prüfen, sich in geeigneter Weise beraten zu lassen und gegebenenfalls die notwendigen Vorgespräche wegen der Finanzierung zu führen. Auf der anderen Seite erscheint eine solche Frist auch aus der Sicht des bisherigen Eigentümers und des Erwerbers noch hinreichend überschaubar.

Auch für das Vorkaufsrecht ist eine Übergangsregelung vorgesehen, die klarstellt, daß die Neuregelung auf Kaufverträge, die bereits vor dem Inkrafttreten des neuen § 550 b abgeschlossen worden sind, nicht anwendbar ist (Artikel 4 Nr. 4 des Entwurfs). In bereits begründete Rechte eines Dritterwerbers wird also nicht eingegriffen.

Die Position des Eigentümers einer durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnung, der diese an einen Dritten veräußern will, wird durch die Schaffung des Vorkaufsrechts in ähnlicher Weise berührt wie durch die Verlängerung der Sperrfrist. Die zeitweilige Unsicherheit über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter verringert die Chance des Eigentümers, beim Verkauf der Wohnung den erhofften Preis zu erzielen; außerdem wird die Freiheit in der Wahl des Vertragspartners einge-

schränkt. Gemessen an Artikel 14 GG wird dies jedoch durch das Bedürfnis gerechtfertigt, den Mieter vor einer Verdrängung aus seiner Wohnung zu schützen. Gegen Gefahren, die sich daraus ergeben könnten, daß ein Mieter das Vorkaufsrecht ausübt, jedoch den Kaufpreis nicht aufbringen kann, ist der Eigentümer durch verschiedene gesetzliche Regelungen geschützt; hinzuweisen ist insbesondere auf die Vorschrift des § 509 BGB, nach der eine Stundung des Kaufpreises dem Vorkaufsberechtigten grundsätzlich nur bei Sicherheitsleistung zugute kommt, und auf das Rücktrittsrecht bei Verzug (§ 326 BGB). Im übrigen kann der Verkäufer diese Gefahren durch eine geeignete Vertragsgestaltung vermeiden.

5. Mietkaution

Letztlich sieht der Entwurf die Regelung der sog. Mietkaution im Bürgerlichen Gesetzbuch vor (Artikel 1 Nr. 3). Diese ist ein häufiger Anlaß zum Streit. Er entzündet sich insbesondere an der Frage, wem die Zinsen aus dem Kautionsbetrag zustehen. Darüber hinaus ist im Einzelfall zweifelhaft, wieweit der Kautionsbetrag vor dem Zugriff von Drittgläubigern geschützt ist.

Die Mietsicherheit in der praktisch allein bedeutsamen Form der Barkaution ist bisher nur für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus geregelt (§ 9 Abs. 5 WoBindG). Demgegenüber ist die Rechtslage im allgemeinen Mietrecht in mehrfacher Hinsicht unklar. Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt die Sicherheitsleistung durch Reservierung einer bestimmten Geldsumme nur in der Form der Hinterlegung bei einer Hinterlegungsstelle (§ 232 Abs. 1 BGB), d. h. bei dem zuständigen Amtsgericht (§ 1 Abs. 2 der Hinterlegungsordnung). Diese Art der Sicherheitsleistung ist jedoch bei Mietverhältnissen nicht üblich. Vielmehr verbleibt die Kautionssumme in der Regel im Vermögen der Parteien. Meistens wird sie dem Vermieter überlassen, der sie nach Ende des Mietverhältnisses, soweit nicht verbraucht, zurückzahlen hat. Unbeschadet dessen steht das Schrifttum mit unterschiedlicher Begründung überwiegend auf dem Standpunkt, daß die Kautionssumme auch ohne dahin gehende Vereinbarung zugunsten des Mieters zu verzinsen sei. Teils wird angenommen, daß es sich um irreguläres Pfandrecht handele, so daß die Nutzungen entsprechend § 1214 BGB dem Mieter zustünden; teils wird die Pflicht zur Verzinsung aus der Natur der zugrunde liegenden Sicherungsabrede oder aus der dem Mietverhältnis innewohnenden Verpflichtung zur Wahrung der Belange des anderen Teils abgeleitet (vgl. Münchner Kommentar/Voelskow, § 559, Rdnr. 9; Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., Rdnr. II 118; Emmerich-Sonnenschein, Mietrecht, vor § 535, Rdnr. 139). Die Rechtsprechung ist bisher in der Frage der Verzinsung gespalten (s. die Übersicht bei Voelskow, a. a. O., Fußn. 11). Das Bayerische Oberste Landesgericht hat sich inzwischen in einem Rechtsentscheid auf den Standpunkt gestellt, daß die Mietkaution zugunsten des Mieters zu verzinsen sei (Wohnungswirtschaft und Mietrecht 81, 82). Abweichende Vereinbarungen bleiben jedoch unberührt. Auch hinsichtlich der Sicherung der Mietkaution vor dem Zugriff Dritter ist das Mei-

nungsbild nicht einheitlich. Teilweise wird angenommen, daß der Mieter, wenn nichts anderes vereinbart ist, befugt sei, den Kautionsbetrag zur Verhinderung eines bestimmungswidrigen Zugriffs auf einem Sparkonto anzulegen, über das Vermieter und Mieter nur gemeinsam verfügen können (s. Sternel, a. a. O., Rdnr. 116; LG Mannheim, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 70, 271). Bei Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Vermieters wird dem Mieter teilweise das Recht zugestanden, von dem Vermieter Sicherheit für den Anspruch auf Rückzahlung der Kautions- oder aber die Anlegung der Kautionssumme in der Weise zu verlangen, daß nur beide Parteien gemeinsam darüber verfügen können (vgl. Sternel, a. a. O., Rdnr. II 120 und V 140). Gehört im Konkurs des Vermieters die Kautionssumme zur Konkursmasse, so ist streitig, ob der Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der nicht verbrauchten Kautionssumme als Masseschuld (so Voelskow, a. a. O., Rdnr. 113; Sternel a. a. O., Rdnr. V 141) oder als einfache Konkursforderung (s. Jaeger/Lent, Konkursordnung, 8. Aufl., § 59, Anm. 8. Mentzel/Kuhn/Uhlenbruck, Konkursordnung, 9. Aufl., § 59, Anm. 12) anzusehen ist.

Der Entwurf will die unübersichtliche Rechtslage zur Mietkaution bereinigen und stellt einen Ausgleich zwischen dem Sicherungsbedürfnis des Vermieters auf der einen und dem Schutzbedürfnis des Mieters auf der anderen Seite her. Die Mietkaution wird als besondere Rechtsfigur anerkannt und im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Sie wird jedoch der Höhe nach begrenzt, um einerseits den Mieter vor zu großen Belastungen zu bewahren und andererseits der Erschwerung für den Abschluß neuer Mietverträge entgegenzuwirken, die in mobilitäts-hemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen kann. Die Regelung der Barkaution wird im übrigen so ausgestaltet, daß ein Zugriff von Gläubigern des Vermieters, sei es im Wege der Einzelzwangsvollstreckung oder im Konkurs, ausscheidet. Der Vermieter hat den ihm überlassenen Kautionsbetrag von seinem Vermögen getrennt zu halten und bei einer Sparkasse oder Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Der Entwurf greift damit auf die Lösung des § 9 Abs. 5 Satz 4 WoBindG zurück, die sich ihrerseits an Formulierungen im Wohnungseigentumsgesetz (vgl. dort § 27 Abs. 4 Satz 1) und in der Makler- und Bauträgerverordnung (vgl. dort § 6 Abs. 1 und 2) anlehnt. Aus dem Erfordernis der Trennung von dem Vermögen des Vermieters folgt, daß ein treuhänderisches Sonderkonto anzulegen ist (vgl. für § 27 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz Weitnauer/Wirths, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl., § 27, Rdnr. 16; Bärmann/Pick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl., § 27, Rdnr. 73). Zugleich wird die Anlegung zu dem für Sparkonten markt gängigen Zinssatz vorgeschrieben. Durch die Regelung wird zum einen sichergestellt, daß in angemessenem Umfang Zinsen gezogen werden, was nach geltendem Recht jedenfalls nicht zwingend ist. Die Zinsen kommen sodann, wie die Neuregelung weiter klarstellt, stets dem Mieter zugute, wie dies allgemein als angemessen empfunden wird; so hat es etwa auch der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als Selbstverständlichkeit be-

zeichnet, daß Mietkautionen zugunsten des Mieters verzinslich anzulegen seien (s. Deutsche Wohnungswirtschaft 1975, 240). Zum anderen wird durch die vorgeschriebene Anlegung auf einem Sonderkonto, das unmittelbar aufgrund der gesetzlichen Regelung ohne weitere Voraussetzungen stets als Treuhändervermögen zu behandeln ist, erreicht, daß die Kautions vor dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters geschützt ist. Die treuhänderische Sondernung von dem Vermögen des Vermieters bewirkt, daß die Kautions weder von dem Konkurs über das Vermögen des Vermieters erfaßt wird noch dem Zugriff seiner Gläubiger im Wege der Einzelzwangsvollstreckung unterliegt; gegebenenfalls stehen dem Mieter die Rechte aus § 43 Konkursordnung, § 771 Zivilprozeßordnung zu. Auch das Pfandrecht des Kreditinstituts nach Nummer 19 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken sowie ein Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht des Kreditinstituts kann bei Kennzeichnung als Sonderkonto nicht Platz greifen (vgl. BGH, Wertpapiermitteilungen 1973, 894 f.). Gläubiger des Mieters können nur auf den bis zum Ende des Mietverhältnisses noch nicht fälligen Rückzahlungsanspruch des Mieters zurückgreifen.

III. Wirtschaftliche Auswirkungen

1. Die Zulassung der Staffelmiete (Artikel 2 Nr. 2 des Entwurfs) wird voraussichtlich auf längere Sicht zu einer Anhebung des Mietpreisniveaus bei neu errichteten Wohnungen führen. Mit Hilfe der Staffelmiete lassen sich für die ersten Jahre nach der Bezugsfertigstellung unter Umständen Mietpreissteigerungen erreichen, die nach dem geltenden Vergleichsmietensystem nicht in gleicher Höhe oder nicht zum gleichen Zeitpunkt erzielt werden könnten. Dies beschleunigt gegebenenfalls auch den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten, auf die der Mietzins in den anderen Mietverhältnissen angehoben werden kann. In derselben Richtung wirken sich zusätzlich — auch außerhalb des Bereichs der Neubauten — die Regelungen zur Straffung und Entlastung des Mieterhöhungsverfahrens (Artikel 2 Nr. 1 des Entwurfs) aus. Sichere Voraussagen über den Umfang einer Anhebung des Mietpreisniveaus sind indessen nicht möglich. Es läßt sich noch nicht absehen, inwieweit und mit welchen Mietsteigerungsraten von dem Institut der Staffelmiete Gebrauch gemacht werden wird. Dies wird im einzelnen von den Angebots- und Nachfragebedingungen abhängig sein. Auch aus der Sicht der Vermieter dürfte der Vorteil der Neuregelung nicht vorrangig in der Erzielbarkeit höherer Mieten, sondern in der verbesserten Kalkulierbarkeit der Renditeentwicklung bestehen.
2. Bund, Länder und Gemeinden werden durch die Regelungen des Gesetzentwurfs insgesamt nicht mit Kosten belastet. Die Tendenz zu einem höheren Mietpreisniveau kann zu höheren Wohngeldzahlungen und erhöhten Sozialhilfeleistungen, aber auch zu höheren Einnahmen aus der Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung führen.

B. Die einzelnen Vorschriften

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Zu Nummer 1

§ 541 a betrifft fortan ausschließlich die Duldungspflicht des Mieters bei Maßnahmen zur Erhaltung der Mieträume und des Gebäudes. Die Duldungspflicht bei Verbesserungen der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes (bisher § 541 a Abs. 2) und bei Maßnahmen zur Energieeinsparung bedarf einer ausführlicheren Regelung und erfolgt daher zusammenhängend in einem neuen § 541 b.

Zu Nummer 2

Der neue § 541 b enthält eine in sich geschlossene Regelung der Duldungspflicht des Mieters bei Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume und sonstiger Teile des Gebäudes sowie zur Einsparung von Heizenergie. Zu den Beweggründen für die Rechtsänderung und zu den Grundzügen der vorgeschlagenen Lösung wird auf die Ausführungen unter A. II. 3. Bezug genommen.

Absatz 1 beschreibt zunächst den Kreis der nach Maßgabe der Vorschrift zu duldben Maßnahmen. Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume und sonstiger Teile des Gebäudes sind in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht sämtliche Maßnahmen, durch die objektiv der Gebrauchs- oder Substanzwert der gemieteten Räume oder des Gebäudes erhöht wird. Der Begriff deckt den der Modernisierung nach § 3 Abs. 1 ModEnG notwendig mit ab, da dort die Modernisierung gleichfalls als „Verbesserung von Wohnungen“ definiert wird. Teilweise geht der Begriff über den Bereich des § 3 Abs. 1 ModEnG noch hinaus, weil es nicht der weiteren Voraussetzung bedarf, daß die bauliche Maßnahme eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts bewirken oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern muß. Ausdrücklich einbezogen werden außerdem sämtliche Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie. Maßnahmen dieser Art sind zwar in der Regel gleichzeitig Verbesserungsmaßnahmen. Im Einzelfall kann indessen zweifelhaft sein, ob eine Maßnahme zur Einsparung von Heizenergie eine Verbesserung des Gebrauchs- und Substanzwerts darstellt. Sie soll jedoch unabhängig von dieser Frage stets zu duldben sein, sofern die weiteren Voraussetzungen der Vorschrift gegeben sind.

Die in Frage stehenden Maßnahmen sind von dem Mieter zu duldben, es sei denn, daß die Maßnahme für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Insoweit wird die Fassung des § 20 Abs. 1 ModEnG übernommen, die sich ihrerseits an die Formulierung in § 556 a Abs. 1 BGB anlehnt. Anders als nach dem bis-

herigen § 541 a Abs. 2 BGB ist es mithin nicht mehr Sache des Vermieters, die Zumutbarkeit der Maßnahme für den Mieter darzulegen, sondern Sache des Mieters, eine nicht zu rechtfertigende Härte darzutun. Insofern wird an die Duldungspflicht des Mieters ein strengerer Maßstab angelegt. Der Unterschied zwischen dem Maßstab des bisherigen § 541 a Abs. 2 BGB und dem des § 20 Abs. 1 ModEnG darf indessen nicht überbewertet werden. Hier wie dort ist eine Abwägung der beiderseitigen Interessen ohne prinzipielle Bevorzugung der einen oder anderen Partei vorzunehmen; eine Maßnahme, die unzumutbar ist, ist in aller Regel zugleich eine nicht zu rechtfertigende Härte und umgekehrt (vgl. Münchner Kommentar/Voelskow, § 541 a, Rdnr. 31). In die Abwägung sind, wie schon nach § 20 Abs. 1 ModEnG, auch die Interessen der anderen Mieter in dem Gebäude einzubeziehen. Sie können das Interesse des Vermieters an der Durchführung der Maßnahme gegebenenfalls verstärken (vgl. Voelskow, a. a. O., Rdnr. 32).

Hinsichtlich der Umstände, die bei der Abwägung zugunsten des Mieters zu berücksichtigen sind, geht der Entwurf in mehrfacher Hinsicht über das geltende Recht hinaus. Zum einen wird klargestellt, daß außer Härten für den Mieter selbst auch Härten für seine Familie in Betracht zu ziehen sind. Dieser bereits in § 20 Abs. 1 ModEnG verankerte Gedanke wird mithin auf alle von der neuen Vorschrift erfaßten Maßnahmen ausgedehnt. Ferner wird aus § 20 Abs. 1 ModEnG in einer dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuches angepaßten Form übernommen, daß die mit der Abwicklung der Maßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen sowie die baulichen Auswirkungen — etwa für den Zuschnitt der gemieteten Räume — zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus können nach der Neuregelung auch die Auswirkungen auf vorausgegangene eigene Verwendungen des Mieters bei der Abwägung eine Rolle spielen. Für den Mieter, der die Räume bereits auf eigene Kosten modernisiert oder sonst in ihrem Wohnwert verbessert hat, können Verbesserungsmaßnahmen des Vermieters eher eine Härte bedeuten als für andere Mieter. Dem wird durch den Entwurf Rechnung getragen. Dieser Gesichtspunkt wird freilich von sehr unterschiedlichem Gewicht sein je nachdem, ob die Verwendung mit Zustimmung oder wenigstens mit Wissen des Vermieters vorgenommen worden ist, welcher Art sie ist und wie weit sie zurückliegt. Vor allem aber sieht die Neuregelung ausdrücklich vor, daß die Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses in die Abwägung einzubeziehen sind, wobei Mietzins hier, ebenso wie dies etwa im Rahmen des § 554 BGB angenommen wird (vgl. Palandt-Putzo, 40. Aufl., § 554 BGB, Anm. 2a), auch die Nebenkosten und -leistungen umfaßt. Aufgrund dieser Regelung braucht der Mieter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich nicht hinzunehmen, wenn sie zu einer Miete führen, die für ihn nicht mehr tragbar ist. Anders kann die Lage allerdings dann zu beurteilen sein, wenn eine wohnungswirtschaftlich sinnvolle Modernisierung daran scheitern würde, daß die Miete für einen einzelnen zahlungsschwachen Mieter zu hoch wird. Zu denken ist etwa an den Fall, daß eine Mehrzimmerwohnung durch die Modernisierung, obwohl diese in

einem objektiv maßvollen Rahmen bleibt, für einen Einzelmietler zu teuer wird. In derartigen Fällen geht es nicht um eine „Luxusmodernisierung“, sondern lediglich um die Anpassung der Wohnung an den gängigen Standard. Dem muß im Rahmen der Abwägung nach § 541 b Abs. 1 gegebenenfalls Rechnung getragen werden können. Der Entwurf sieht daher vor, daß gegenüber der zu erwartenden Erhöhung des Mietzinses auch zu berücksichtigen ist, ob die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist. Für die Frage, was allgemein üblich ist, können auch regionale Unterschiedlichkeiten eine Rolle spielen.

Die Frage, wann sich von der Mietbelastung her eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne der neuen Vorschrift ergibt, läßt sich nicht generell beantworten, zumal Gesichtspunkte anderer Art die Situation abschwächen oder verschärfen können. Einerseits wird selbst eine ungewöhnlich starke Mieterhöhung für einen Mieter in sehr günstigen Einkommens- und Vermögensverhältnissen vielfach keine nicht zu rechtfertigende Härte darstellen. Andererseits wird eine Miete, die im Rahmen der für die Wohngeldgewährung zu berücksichtigenden Beträge bleibt, im allgemeinen zumutbar sein und daher nicht zur Verweigerung der Duldung berechtigen. Wohngeld und vergleichbare Beihilfen hat sich der Mieter anrechnen zu lassen.

Ob sich für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte ergibt, ist „insbesondere unter Berücksichtigung“ der genannten Abwägungsgesichtspunkte zu beurteilen. Aus dieser Fassung ergibt sich, daß keiner dieser Gesichtspunkte absolut Geltung beanspruchen kann. Vielmehr ist die Aufzählung im Gesetzestext nur beispielhaft. Auch andere Umstände sind gegebenenfalls mit heranzuziehen. Es ist stets eine Gesamtabwägung aller beiderseitigen Belange vorzunehmen, wobei sich die einzelnen Abwägungsgesichtspunkte je nach Lage des Einzelfalles unterschiedlich auswirken können.

Absatz 2 übernimmt im wesentlichen die Regelung des geltenden § 20 Abs. 2 ModEnG. Satz 1 schreibt die Unterrichtung des Mieters über Art, Umfang und Dauer der Maßnahme sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Miethöhe zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme vor. Dadurch soll der Mieter in den Stand gesetzt werden, sich sachgerecht zu entscheiden, ob er die Maßnahme dulden oder ihr entgegenzutreten soll. Ohne die Unterrichtung nach Satz 1 braucht die Maßnahme schon aus formalen Gründen nicht geduldet zu werden. Werden die Auswirkungen auf die Miethöhe zu niedrig angegeben, so tritt die Mieterhöhung nach Maßgabe des § 3 Abs. 4 Satz 2 MHG erst mit einer Verzögerung von drei Monaten ein. Bei schuldhaft falschen Angaben dürfte, sofern der Mieter bei zutreffender Unterrichtung die Duldung verweigert hätte und zu verweigern berechtigt gewesen wäre, auch ein Schadensersatzanspruch in Betracht kommen. Satz 2 übernimmt das besondere Kündigungsrecht des geltenden § 20 Abs. 2 Satz 2 ModEnG, das dem Mieter die Möglichkeit gibt, sich kurzfristig aus dem Mietverhältnis zu lösen, wenn er die Maßnahme dulden

müßte, das Mietverhältnis jedoch unter diesen Umständen nicht mehr fortsetzen will. Es handelt sich um das Äquivalent für die Befugnis des Vermieters, durch Verbesserungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen in den Zustand der Mietsache und die Bedingungen des Mietverhältnisses einzugreifen. Satz 3 schreibt in Übereinstimmung mit dem geltenden § 20 Abs. 2 Satz 3 ModEnG vor, daß die Maßnahme, sofern der Mieter von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht, bis zum Ablauf der Mietzeit zurückzustellen ist. Die Regelungen des Absatzes sind nach der Bagatellklausel in Satz 4 insgesamt nicht anzuwenden, wenn Maßnahmen in Frage stehen, die mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die gemieteten Räume verbunden sind oder zu keiner oder nur zu einer unerheblichen Erhöhung der Miete führen. Bei Maßnahmen dieser Art besteht für die Mitteilung nach Satz 1 und das besondere Kündigungsrecht nach Satz 2 kein ausreichendes Bedürfnis. Der Vermieter tut jedoch gut daran, einen solchen Bagatellfall nicht vorschnell anzunehmen, da er sonst Gefahr läuft, daß der Mieter der Maßnahme schon aus formalen Gründen entgegentritt. Andererseits kann sich ein Mieter, der eine unter die Bagatellklausel fallende Maßnahme blockiert, unter Umständen schadensersatzpflichtig machen.

Absatz 3 entspricht dem bisherigen § 541 a Abs. 2 Satz 2 BGB, der seinerseits mit § 20 Abs. 3 Satz 1 ModEnG übereinstimmt. Der Hinweis auf § 537 BGB, wie ihn § 20 Abs. 3 Satz 2 ModEnG enthält, ist bei einer Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch überflüssig. Das Recht des Mieters zur Minderung des Mietzinses bleibt unberührt, wenn der Gebrauch der gemieteten Räume durch die Maßnahme des Vermieters beeinträchtigt wird.

Absatz 4 bestimmt, daß bei einem Mietverhältnis über Wohnraum abweichende Vereinbarungen unwirksam sind (vgl. auch § 20 Abs. 4 ModEnG). Für die Geschäftsraummiete ist eine solche Festlegung entbehrlich. Der Geschäftsraummieter befindet sich typischerweise in einer besseren Verhandlungsposition als der Wohnraummieter und bedarf daher keines Schutzes vor weitergehenden Vereinbarungen. Andererseits erschien es nicht angezeigt, die Neuregelung auf Wohnraum zu beschränken. In diesem Falle wäre für andere Raummietverhältnisse der bisherige § 541 a Abs. 2 BGB aufrechtzuerhalten gewesen, was die Gefahr unerwünschter Umkehrschlüsse nach sich gezogen hätte. Der neue § 541 b BGB wird auch bei gewerblichen Mietverhältnissen im allgemeinen zu angemessenen Ergebnissen führen; Besonderheiten kann durch geeignete vertragliche Absprachen Rechnung getragen werden.

Zu Nummer 3

Mit der Vorschrift wird die sogenannte Mietkaution geregelt. Zu den Beweggründen für die Rechtsänderung und zu den Grundzügen der vorgeschlagenen Lösung wird auf die Ausführungen unter A. II. 5. Bezug genommen. Die Regelung ist auf Mietverhältnisse über Wohnraum beschränkt. Für andere Mietverhältnisse, etwa solche über bewegliche Sachen, ist kein vergleichbares Regelungsbedürfnis hervor-

getreten. Auch für die Geschäftsraummiete erscheint eine Regelung nicht erforderlich, da hier die Verhandlungssituation im allgemeinen ausgeglichen ist. Dieser Bereich soll insgesamt regelungsfrei bleiben.

Absatz 1 Satz 1 begrenzt eine von dem Mieter zu stellende Sicherheit allgemein der Höhe nach auf das Dreifache einer Monatsmiete. Diese Begrenzung ist § 9 Abs. 5 Satz 2 WoBindG entlehnt. Die Formulierung lehnt sich im übrigen an § 572 Abs. 1 BGB an. Daraus folgt, daß die Regelung, ebenso wie dies allgemein für § 572 BGB angenommen wird, sämtliche in Betracht kommenden Sicherheiten betrifft, also beispielsweise auch die Sicherung durch Hinterlegung, durch Bürgschaft oder durch Bestellung einer Hypothek. Auch für diese anderen Sicherungsformen, die ansonsten unverändert zulässig bleiben, gilt daher die Begrenzung auf das Dreifache einer Monatsmiete. Gemeint ist, wie sich von selbst versteht, der Monatsmietzins im Zeitpunkt der Kautionsvereinbarung. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben hierbei gemäß Satz 2 außer Ansatz, da sie zunächst betragsmäßig nicht festliegen. Auch Satz 3 betrifft verschiedenartige Sicherungsformen, nämlich alle diejenigen, in denen eine Geldsumme bereitzustellen ist, namentlich die Hinterlegung, die dem Vermieter zur Verfügung zu stellende Barkaution sowie das Kautionskonto, das auf den Namen des Mieters angelegt und gegebenenfalls — soweit vereinbart — an den Vermieter zu verpfänden ist. In diesen und vergleichbaren Fällen wird dem Mieter durch den 1. Halbsatz des Satzes 3 das Recht zugestanden, die Geldsumme in drei gleichen monatlichen Raten aufzubringen. Er ist gerade zu Beginn des Mietverhältnisses vielfach durch andere Ausgaben wie Umzugskosten und Anschaffung von Einrichtungsgegenständen stark in Anspruch genommen und soll daher durch die Verpflichtung zur Zahlung einer Kautionskaution nicht unangemessen weiter eingeengt werden. Zu berücksichtigen ist auch, daß in den ersten Monaten des Mietverhältnisses allein Miet- und Mietnebenkostenforderungen und noch keine Forderungen etwa wegen unterlassener Schönheitsreparaturen fällig zu werden pflegen, für die die Mietkaution ebenfalls gedacht ist. Die Raten-erleichterung ist auch im Hinblick darauf angezeigt, daß mit der Neuregelung § 9 Abs. 5 Satz 3 WoBindG entfallen soll (Artikel 3 Nr. 2 Buchstabe c des Entwurfs). Diese Vorschrift sieht für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus eine Stundung der Kautionszahlung bis zum dritten Monat und Teilzahlungen bis zum Ablauf des zwölften Monats vor. Die Streichung dieser Regelung ohne Schaffung einer Ratenzahlungserleichterung im Rahmen des neuen § 550 b BGB wäre nicht vertretbar. Durch die Fälligkeitsregelung im 2. Halbsatz wird sichergestellt, daß die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses, also in der Regel mit dem ersten Mietzins, zahlbar ist. Die beiden folgenden Raten sind, wie sich im Zusammenhang mit dem 1. Halbsatz ergibt, jeweils einen Monat später fällig. Wird eine Mietkaution erst im Laufe des Mietverhältnisses vereinbart, ist die erste Rate nach allgemeinen Grundsätzen im Zweifel sogleich fällig, während die anderen Raten jeweils einen Monat später zu zahlen sind.

Absatz 2 betrifft allein den Fall, daß der Mieter dem Vermieter nach den zugrunde liegenden Vereinbarungen der Parteien als Sicherheit eine Geldsumme zu überlassen hat. Nur für diesen Fall der „eigentlichen“ Barkaution bedarf es einer Regelung der weiteren Rechtsfolgen. Werden andere Sicherungsformen vereinbart, führen bereits die vorhandenen Vorschriften durchweg zu ausgewogenen Ergebnissen. Dagegen ist die Rechtslage bei der Überlassung des Kautionsbetrages an den Vermieter in mehrfacher Hinsicht unklar und aus der Sicht des Mieters weitgehend ungesichert (s. im einzelnen oben unter A. II. 5.). Der Entwurf sieht daher in Satz 1 insoweit zwingend vor, daß der Vermieter den ihm überlassenen Kautionsbetrag von seinem Vermögen getrennt zu halten und in dieser Weise, d. h. als Sonderkonto, bei einer öffentlichen Sparkasse oder einer Bank zu dem für Spareinlagen üblichen Zinssatz anzulegen hat. Hinsichtlich der Anlage bei einer öffentlichen Sparkasse lehnt sich die Neuregelung in der Formulierung an das Vorbild der §§ 1806, 1807 Abs. 1 Nr. 5 BGB (Anlegung von Mündelgeld) an. Jedoch wird die Anlage bei einer Bank, die in § 1808 BGB nur unter zusätzlichen Voraussetzungen zugelassen ist, gleichgestellt. Dies trägt der tatsächlichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung. Das sich daraus für beide Seiten ergebende Risiko erscheint, auch angesichts der staatlichen Bankaufsicht, hinnehmbar. Die gewählte Formulierung ist so weit, daß sie auch den Postsparkassendienst erfaßt. Von der Beschränkung auf ein „inländisches“ Kreditinstitut (vgl. §§ 1806, 1807 Abs. 1 Nr. 5, § 1808 BGB) wird mit Rücksicht auf den Vertrag über die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft abgesehen. Satz 2 legt fest, daß die Zinsen in jedem Falle dem Mieter zustehen. Er kann sie freilich, wie sich aus Satz 3 ergibt, nicht jederzeit abrufen. Sie werden vielmehr der Kautions zugeschlagen. Auf diese Weise wird ein Ausgleich dafür geschaffen, daß sich die Miete im Laufe der Jahre im allgemeinen erhöht und die Kautions im Verhältnis hierzu allmählich an Wert verliert. Durch die Zuschreibung der Zinsen kann unter Umständen der nach Absatz 1 Satz 1 zulässige Betrag überschritten werden. Bereits Absatz 1 Satz 1 enthält einen entsprechenden Vorbehalt, der sicherstellt, daß das Guthaben dieserhalb nicht zurückzuführen ist.

Absatz 3 legt fest, daß eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Eine mietergünstigere Vertragsgestaltung wird namentlich hinsichtlich der Höhe der Kautions und bei der Ratenzahlung in Betracht kommen. Eine Benachteiligung des Mieters dürfte auch dann nicht anzunehmen sein, wenn anstelle der Anlegung auf einem Treuhandkonto (Absatz 2) die Rückzahlung des Kautionsbetrages nebst Zinsen durch die Bürgschaft eines geeigneten Kreditinstituts abgesichert wird.

Zu Nummer 4

Die allgemeine Sperrfrist, die der Erwerber einer durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnung bei einer Eigenbedarfskündigung beachten muß, wird von drei auf fünf Jahre verlängert. Wegen der Gründe für die Verlängerung der Sperrfrist wird auf die Ausführungen unter A. II. 4. a) Bezug genom-

men. Die Festsetzung der Länge dieser Frist auf fünf Jahre bedeutet für den Mieter einen wirksamen Schutz vor der kurzfristigen Verdrängung aus der Wohnung und führt damit zu der aus sozialen Gründen gebotenen Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters in Umwandlungsfällen. Sie trägt aber auch dem Interesse des Erwerbers Rechnung, nicht auf unabsehbare Zeit von einer Eigennutzung der Wohnung ausgeschlossen zu sein.

Die in Berlin geltende besondere Fassung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB (Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 1979, BGBl. I S. 1202) wird durch den Gesetzesentwurf nicht berührt.

Zu Nummer 5

Auch das im neuen § 570 b geregelte Vorkaufsrecht des Mieters soll, wie unter A. II. 4. b) dargelegt, den Schutz des Mieters einer freifinanzierten Wohnung im Falle der Umwandlung dieser Wohnung in eine Eigentumswohnung verstärken. Die bisherige Regelung des § 2 b WoBindG wird im wesentlichen unverändert auf den Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus ausgedehnt; ergänzend wird vorgesehen, daß der Vermieter zur Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht verpflichtet ist.

Absatz 1 entspricht inhaltlich § 2 b Abs. 1 Satz 1 WoBindG; nur die Beschränkung auf öffentlich geförderte Wohnungen fällt weg. Die Formulierung lehnt sich an die parallele Vorschrift des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB an. Insbesondere wird deutlich zum Ausdruck gebracht, daß das Vorkaufsrecht — ebenso wie die Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigungen — nur dem Mieter zustehen soll, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums bereits im Besitz der Wohnung ist.

Aus dem Zweck der Vorschrift, den Mieter vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit der Umwandlung der gemieteten Wohnung zu schützen, ergibt sich, daß das Vorkaufsrecht nur beim ersten Verkauf der umgewandelten Wohnung gegeben ist. Bei späteren Verkaufsfällen erscheint der Mieter nicht wesentlich schutzwürdiger als ein Mieter, dessen Mietverhältnis sich von Anfang an auf eine Eigentumswohnung bezog. Der Fall einer mehrfachen Veräußerung der umgewandelten Wohnung ist auch in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht ausdrücklich geregelt; hier wird in der Literatur die Auffassung vertreten, daß bei einer zweiten Veräußerung keine neue Kündigungssperrfrist zu laufen beginnt (Emmerich/Sonnenschein, Mietrecht, § 564 b, Rdnr. 79; Münchener Kommentar/Voelksow, § 564 b, Rdnr. 65).

Soweit eine Kollision mit Vorkaufsrechten der Gemeinden nach §§ 24 ff. Bundesbaugesetz, § 17 Städtebauförderungsgesetz in Betracht kommt, ist durch die Ausgestaltung dieser Vorkaufsrechte gewährleistet, daß sie sich auch gegenüber dem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Mieters durchsetzen (vgl. § 24 Abs. 5 Satz 2 Bundesbaugesetz; s. hierzu auch Dyong in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Bundesbaugesetz, Stand Juni 1980, § 24, Rdnr. 38).

Die Regelung in Absatz 2 knüpft daran an, daß die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über

das schuldrechtliche Vorkaufsrecht (§§ 504 bis 514 BGB) im Grundsatz auch auf das Vorkaufsrecht des Mieters Anwendung finden. Das ergibt sich aus der Systematik des Gesetzbuches und braucht, wie das Beispiel des § 2034 (gesetzliches Vorkaufsrecht der Mieterben) zeigt, nicht ausdrücklich gesagt zu werden. Die Vorschriften über das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 bis 1104 BGB) sind dagegen nicht einschlägig.

Der Verkäufer ist nach § 510 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet, dem Mieter unverzüglich den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages mitzuteilen. Absatz 2 Satz 1 der neuen Vorschrift verpflichtet ihn zusätzlich, den Mieter bei dieser Mitteilung über das Vorkaufsrecht zu unterrichten. Damit sollen dem Mieter die Zusammenhänge verdeutlicht werden. Die in Satz 2 vorgesehene Viermonatsfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beginnt erst mit dem Empfang dieser Erklärungen des Vermieters zu laufen (§ 510 Abs. 2 Satz 1 BGB). Dem Mieter steht damit ausreichend Zeit zur Verfügung, um sich genauer über seine Rechte zu informieren und die Vor- und Nachteile des Kaufs zu prüfen (oben A. II. 4. b).

Beim Abschluß des Kaufvertrages mit dem Dritterwerber wird der Notar die Parteien nach den §§ 17, 20 Beurkundungsgesetz über das Vorkaufsrecht des Mieters und die Voraussetzungen für die Ausübung dieses Rechts zu belehren haben.

In Absatz 3 ist in Anlehnung an § 2 b Abs. 2 Satz 2 WoBindG vorgesehen, daß das Vorkaufsrecht nicht in jedem Fall erlischt, wenn der Mieter nach der Entstehung, aber vor der Ausübung des Vorkaufsrechts stirbt. Es geht vielmehr auf denjenigen über, der das Mietverhältnis als Ehegatte (§ 569 a Abs. 1 BGB) oder Familienangehöriger (§ 569 a Abs. 2 BGB) fortsetzt. Abweichend von der Regelung des Wohnungsbindingsgesetzes soll das Vorkaufsrecht nicht auch auf den Erben übergehen, der das Mietverhältnis nach § 569 BGB fortsetzt. Der Erbe, der nicht gleichzeitig Ehegatte oder Familienangehöriger ist, wohnt in der Regel nicht in der Wohnung des Erblassers. Die Erstreckung der Regelung auf diesen Fall erscheint nach dem Grundgedanken des Vorkaufsrechts nicht geboten. Auch die zusätzliche Erwähnung des § 569 b BGB in § 2 b Abs. 2 Satz 2 WoBindG ist in die neue Vorschrift nicht übernommen worden. Sie erscheint entbehrlich, da es in § 569 b BGB nicht um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses durch einen anderen als den Mieter geht, sondern um den Tod eines von zwei gemeinschaftlichen Mietern; daß das Vorkaufsrecht in einem solchen Fall dem verbleibenden Mieter zusteht, ergibt sich bereits aus § 513 Satz 2 BGB. Soweit § 514 BGB die Vererblichkeit des schuldrechtlichen Vorkaufsrecht abweichend regelt, wird die Vorschrift durch die Sonderregelung des neuen § 570 b Abs. 3 BGB verdrängt. Zu der ebenfalls in § 514 BGB geregelten Frage der rechtsgeschäftlichen Übertragbarkeit des Vorkaufsrechts enthält die neue Vorschrift keine Bestimmung. Damit gilt auch für das Vorkaufsrecht des Mieters, daß es nicht übertragbar ist. Bei einer Regelung im BGB braucht dies — anders als in § 2 b Abs. 2 Satz 1 WoBindG — nicht im Gesetzestext zum Ausdruck gebracht zu werden.

Absatz 4 legt die zwingende Natur des Vorkaufsrechts fest. Durch Vereinbarung der Parteien kann weder seine Entstehung verhindert noch sein Inhalt im voraus zum Nachteil des Mieters eingeschränkt werden. Die Vorschrift erfaßt jedoch nicht den Fall, daß der Mieter vertraglich auf sein Vorkaufsrecht verzichtet, nachdem der Kaufvertrag mit dem Dritten abgeschlossen und das Vorkaufsrecht entstanden ist. Ein solcher Verzicht dürfte nach allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Regeln wirksam sein, ebenso wie der nachträgliche Verzicht auf andere aus zwingenden Vorschriften abgeleitete Rechte, etwa auf Ansprüche des Wohnraummieters nach § 537 BGB. Auf dem Wege über einen Verzichtsvertrag mit dem Mieter dürfte also für die Beteiligten die Möglichkeit bestehen, schon vor Ablauf der Viermonatsfrist des Absatzes 2 Satz 2 Klarheit darüber zu schaffen, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden wird.

Artikel 2

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a

Der bisherige Satz 2 des § 2 Abs. 2 MHG wird um einen Halbsatz ergänzt, demzufolge der Vermieter, der ein Mieterhöhungsverlangen durch Verweisung auf einen Mietspiegel mit Mietzinsspannen begründet, die Einordnung des verlangten Mietzinses innerhalb der Spanne nicht besonders zu begründen braucht. Wegen der Gründe für diese Regelung wird auf die Ausführungen unter A. II. 2. b) verwiesen. Aus der systematischen Stellung im Rahmen des Absatzes 2, der die Erfordernisse des vorprozessualen Erhöhungsverlangens regelt, ergibt sich, daß die Vorschrift allein die Frage betrifft, ob das Erhöhungsverlangen formal ordnungsgemäß ist. Im Streitfall bleibt es Sache des Richters, welche Miете er als ortsüblich gelten läßt. Der bisher ebenfalls in Satz 2 behandelte Fall, daß der Vermieter das Erhöhungsverlangen mit einem Sachverständigengutachten begründet, wird aus redaktionellen Gründen in einem eigenen Satz, dem neuen Satz 3, behandelt.

Zu Buchstabe b

Der bisherige Satz 2 des § 2 Abs. 3 MHG, demzufolge der Vermieter, wenn er nach einer Verweigerung der Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung die Klagefrist versäumt hat, ein neues Mieterhöhungsverlangen erst nach neun Monaten stellen kann, wird gestrichen. Insoweit wird auf die Ausführungen unter A. II. 2. a) Bezug genommen.

Der neu einzufügende Satz 2 des § 2 Abs. 3 MHG eröffnet die Möglichkeit, daß der Vermieter ein wirksames Mieterhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholt. Zu den Beweggründen für diese Regelung wird auf die Ausführungen unter A. II. 2. c) verwiesen.

Vielfach wird der Vermieter in einem Mieterhöhungsprozeß, wenn die entsprechenden Beanstandungen des Mieters stichhaltig erscheinen, schon von sich aus um die Nachholung des Mieterhöhungsverlangens besorgt sein. Andernfalls hat der Richter, wenn er das vorprozessuale Mieterhöhungsverlangen für unzureichend begründet oder aus einem anderen Grunde für unwirksam hält, zu prüfen, ob er dem klagenden Vermieter über einen Hinweis nach § 139 Zivilprozeßordnung Gelegenheit gibt, ein wirksames Mieterhöhungsverlangen im Prozeß nachzuholen. Ein geeigneter Fall, der einen solchen Hinweis nahelegt, ist insbesondere dann anzunehmen, wenn rein formale Mängel vorliegen, die leicht beseitigt werden können. In einem solchen Fall wäre es für die Beteiligten unverständlich, wenn die Klage aus diesem Grunde abgewiesen und ein neuer Prozeß notwendig würde. Holt der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen im Prozeß nach, beginnt für den Mieter die Zustimmungsfrist des § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG erneut zu laufen (neuer Satz 2, 2. Halbsatz). Das Gericht wird zweckmäßigerweise durch entsprechende Terminierung sicherstellen, daß die nächste mündliche Verhandlung erst nach Ablauf dieser Zustimmungsfrist stattfindet. Wenn der Mieter innerhalb der Zustimmungsfrist oder in der ersten mündlichen Verhandlung nach deren Ablauf den Klageanspruch anerkennt, wird dies als sofortiges Anerkenntnis im Sinne des § 93 ZPO zu werten sein, so daß die Kosten des Rechtsstreits dem Vermieter aufzuerlegen sind, da der Mieter keinen Anlaß zur Erhebung der Klage gegeben hat. Zu dem gleichen Ergebnis wird es im allgemeinen führen, wenn der Mieter innerhalb der genannten Frist der Mieterhöhung zustimmt und der Rechtsstreit daraufhin in der Hauptsache für erledigt erklärt wird. Die im Falle der beiderseitigen Erledigungserklärung nach § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO zu treffende Billigkeitsentscheidung über die Kosten wird in der Regel zu dem Ergebnis führen, daß der Mieter, der einem Mieterhöhungsverlangen innerhalb der vom Gesetz vorgesehenen Frist zugestimmt hat, nicht mit Kosten belastet werden darf.

Die Frist des § 2 Abs. 4 MHG für das Wirksamwerden der Mieterhöhung kann erst mit dem Zugang eines wirksamen Mieterhöhungsverlangens zu laufen beginnen. Wenn das vorprozessuale Mieterhöhungsverlangen unwirksam war und erst im Prozeß ein wirksames Erhöhungsverlangen gestellt wird, ist daher der Zugang dieses zweiten Erhöhungsverlangens maßgeblich; die Mieterhöhung wird dementsprechend zu einem späteren Zeitpunkt wirksam. Auch dadurch ist sichergestellt, daß das Recht des Vermieters, im Prozeß ein wirksames Mieterhöhungsverlangen nachzuholen, nicht zu einer unbilligen Benachteiligung des Mieters führen kann.

Zu Buchstabe c

Für das Wirksamwerden einer Mieterhöhung nach § 2 MHG ist nach dem Entwurf der Beginn des dritten Monats maßgeblich, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Wegen der Verkürzung um einen Monat im Vergleich zum geltenden Recht wird auf die Ausführungen unter A.II.2.a) Bezug genommen.

Zu Nummer 2

Der neue § 10 Abs. 1 a läßt aus den unter A.II.1. dargelegten Erwägungen die sogenannte Staffelmiete zu und regelt ihre Voraussetzungen sowie die durch das neue Institut aufgeworfenen Folgefragen. Durch die systematische Stellung des Absatzes und die einleitende Wendung wird klargestellt, daß es sich um eine genau umschriebene Ausnahme von dem Regelungsgefüge der §§ 1 bis 9 handelt. Daraus folgt von selbst, daß eine Staffelmietvereinbarung nur nach Maßgabe des Absatzes 1 a zulässig ist. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind, ohne daß dies im Gesetz eigens ausgesprochen zu werden braucht, unwirksam.

Satz 1 regelt im einzelnen die Voraussetzungen, unter denen eine Staffelmiete vereinbart werden kann.

Die Staffelmiete wird nur für die Vermietung von Wohnraum zugelassen, der ab 1. Januar 1981 bezugsfertig geworden ist. Diese Beschränkung auf neuerbauten Wohnraum erklärt sich aus dem aktuellen Anlaß der Rechtsänderung, der Verbesserung des Investitionsklimas im freifinanzierten Mietwohnungsneubau.

Der Entwurf erlaubt ferner eine Staffelmietvereinbarung nur für zehn Jahre pro neu errichteter Wohnung. Diese objektbezogene Begrenzung folgt aus dem unter A.II.1. dargelegten Zweck der Staffelmiete. Sie soll dazu dienen, den Investor für die schwierige Anfangsphase des Bauvorhabens von den Unwägbarkeiten des Mieterhöhungsverfahrens zu entlasten und ihm für diese Phase klare Zahlen für seine Kalkulation zu ermöglichen. Dieser Zweck ist auch dafür bestimmend, daß die Staffelmiete nur für Neubauten und nicht auch für Altbauten zugelassen wird. Folgerichtig muß die genannte Zweckrichtung den Anwendungsbereich der Staffelmiete auch innerhalb des Neubaubestandes beschränken. Eine unbegrenzte Zulassung der Staffelmiete für den Neubaubereich würde im übrigen dazu führen, daß der Anteil der Wohnungen, die nicht mehr zwingend dem Vergleichsmietensystem unterliegen, im Laufe der Zeit fortlaufend größer und dementsprechend der Anwendungsbereich des Vergleichsmietensystems immer kleiner wird. Eine derart weitgehende Veränderung des Mietrechts ist jedoch mit der Zulassung der Staffelmiete nicht beabsichtigt. Die Möglichkeit einer Staffelmiete über die Anfangsphase der Investition hinaus wäre auch wirtschafts- und währungspolitisch problematisch, da sie eine Gewöhnung an langfristige ständige Preissteigerungen begünstigen und somit einer Inflationsmentalität Vorschub leisten würde. Der Entwurf gelangt aus diesen Gründen zu einer Befristung der Staffelmiete auf zehn Jahre pro Wohnung mit der Folge, daß die betreffende Wohnung nach diesem Zeitraum in das Vergleichsmietensystem zurückfällt. Für die Zehn-Jahres-Frist war die Erwägung maßgeblich, daß der Bauherr eines Mietwohnungskomplexes ungeachtet des Wertes der Immobilie als solcher und der insoweit normalerweise eintretenden Wertzuwächse bei seiner Investitionsentscheidung vielfach in erster Linie darauf bedacht ist, sobald wie möglich über die

Mieten eine rentierliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erreichen. Nach den vorliegenden Erfahrungen ist davon auszugehen, daß dies bei einem Mehrfamilienhaus unter den gegenwärtigen Verhältnissen in etwa zwölf bis fünfzehn Jahren möglich ist. Dieser Zeitraum wird sich mit Hilfe der Staffelmiete auf rund zehn Jahre verkürzen lassen. Der Entwurf wählt daher diese Frist.

Die Befristung der Staffelmiete auf zehn Jahre pro Wohnung bedeutet zugleich, daß der einzelne Mietvertrag eine Staffelmiete höchstens für zehn Jahre vorsehen kann. Die Zulassung einer längeren Staffelfphase wäre mit Rücksicht auf die Situation des Mieters nicht vertretbar. Er kann nicht hinreichend überblicken, ob er auch in fernerer Zukunft, etwa mit zunehmendem Alter, eine automatisch steigende Miete verkraften kann. Sie wäre auch für den Vermieter nicht ohne Risiko, da die Staffelmiete bei unvorhergesehen hohen allgemeinen Mietsteigerungen gegebenenfalls auch unter die ortsüblichen Vergleichsmieten zurückfallen kann.

Die Frist, während derer sich die Miete aufgrund einer Staffelmietvereinbarung erhöhen darf, rechnet nach dem Entwurf nicht ab Bezugsfertigkeit, sondern ab erstmaliger Vermietung der betreffenden Wohnung, da dieser Zeitpunkt genauer faßbar ist und es dem Vermieter nicht zum Schaden gereichen soll, wenn er die Wohnung nicht unmittelbar nach der Bezugsfertigstellung vermieten kann. Die Regelung gewährleistet zugleich, daß die Zehn-Jahres-Frist nicht erneut zu laufen beginnt, wenn innerhalb dieser Frist ein Mieterwechsel eintritt. Bei einer Ausgestaltung der Vorschrift, die dieses Ergebnis zuließe, bestünde die Gefahr, daß der Vermieter den Mieter vor Ablauf der Zehn-Jahres-Frist zu verdrängen versucht, um nochmals einen — nunmehr über die Zehn-Jahres-Frist hinausreichenden — Staffelmietvertrag abschließen zu können. Kommt es innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums zu einem Mieterwechsel, so kann mit dem späteren Mieter eine Staffelung der Miete für die noch nicht verbrauchte Zeit vereinbart werden.

Weiter schreibt der Entwurf vor, daß die in den verschiedenen Stufen anfallenden Mieten betragsmäßig festgelegt werden. Dies ist unter Verbraucherschutzgesichtspunkten veranlaßt. Es wäre für den Mieter recht unübersichtlich, wenn die Steigerung etwa nur in Prozenten ausgedrückt würde.

Darüber hinaus muß zwischen den einzelnen Stufen mindestens ein Jahr liegen. Der Entwurf greift insoweit einen Gedanken auf, der auch der Regelung des § 2 Abs. 1 Nr. 1 MHG zugrunde liegt. Die Miete soll sich auch im Rahmen einer Staffelmietvereinbarung nicht kurzfristig immer wieder ändern können.

Letztlich hat die Staffelfphase mit einem bestimmten Betrag abzuschließen. Auch dies erscheint aus Gründen des Verbraucherschutzes angezeigt. Dem Mieter muß klar vor Augen geführt werden, wie hoch die „endgültige“ Miete sein wird, von der an Mieterhöhungen nur noch im Rahmen des Vergleichsmietensystems in Frage kommen.

Satz 2 stellt sicher, daß sich der Mieter ungeachtet eines vertraglichen Kündigungsausschlusses nach einer angemessenen Zeit aus dem Staffelmietvertrag lösen kann. Es steht zu erwarten, daß die Vermieterseite versuchen wird, die Staffelmietvereinbarung möglichst weitgehend mit einem vertraglichen Ausschluß des Kündigungsrechts des Mieters zu koppeln. Dies ist angesichts der mit der Zulassung der Staffelmiete verfolgten Ziele in gewissem Umfange hinzunehmen. Die Bindung des Mieters darf jedoch nicht unvertretbar lang sein. Nach einigen Jahren kann sich seine Situation in nicht vorhersehbarer Weise ändern. Insbesondere können sich seine Verhältnisse so entwickeln, daß er eine weiterhin steigende Miete nicht mehr tragen kann und deshalb kündigen möchte. Dieses Problem tritt bei einem vertraglichen Kündigungsausschluß ohne gleichzeitige Staffelmietvereinbarung deshalb nicht auf, weil entweder eine gleichbleibende Miete vereinbart ist oder, wenn Mieterhöhungen nach dem Miethöhegesetz eintreten, das unentziehbare Sonderkündigungsrecht nach § 9 Abs. 1 MHG eingreift. Auch bei einer Koppelung von Staffelmiete und Kündigungsausschluß kann der Mieter billigerweise nicht für einen Zeitraum festgelegt werden, der sich nicht annähernd überblicken läßt. Der Entwurf sieht daher vor, daß eine vertragliche Kündigungsbeschränkung unwirksam ist, soweit sie sich über einen Zeitraum von mehr als vier Jahren erstreckt. Nach dieser Zeit kann das Mietverhältnis mithin nach den allgemeinen Vorschriften gekündigt werden; die Kündigungsfrist ergibt sich in diesem Falle aus § 565 Abs. 2 BGB. Die Regelung gilt in gleicher Weise für den Kündigungsausschluß im Rahmen eines unbefristeten Mietvertrages wie für den Kündigungsausschluß, der mit dem Abschluß eines befristeten Mietvertrages verbunden ist.

Satz 3 bestimmt, daß während der Staffelfphase Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem ausgeschlossen sind. Der Vermieter muß sich bei der Vermietung entscheiden, ob er nach dem Vergleichsmietensystem verfahren oder die Möglichkeit der Staffelmiete nutzen will. Will der Vermieter das auch für ihn in einer langjährigen Staffelmietvereinbarung liegende Risiko verringern, muß er sich mit einer kürzeren Staffelfphase zufriedengeben. Die Möglichkeit, die Miete nach Maßgabe des § 3 MHG zu erhöhen, bleibt indessen erhalten. Insoweit ist insbesondere an etwa notwendig werdende Umstellungen im Energiebereich zu denken. Im übrigen wird eine grundlegendere Modernisierung in den ersten zehn Jahren schwerlich anfallen. Gegebenenfalls kann der Mieter von dem Sonderkündigungsrecht nach § 9 Abs. 1 Satz 2 MHG Gebrauch machen.

Satz 4 trägt dem Umstand Rechnung, daß der Mieter, der sich im Rahmen einer Staffelmietvereinbarung bestimmten Mietzinssteigerungen unterworfen hat, im besonderen Maße schutzbedürftig hinsichtlich zusätzlicher Erhöhungen der Miete erscheint. Er wird vielfach die Vorstellung haben, daß es bei der in der Staffelmietvereinbarung ausgewiesenen Miete sein Bewenden habe. Er ist somit in Gefahr zu übersehen, daß sich gemäß § 4 MHG zusätzliche Belastungen aus Betriebskostensteigerungen

ergeben können und der Vermieter außerdem nach Maßgabe des § 5 MHG erhöhte Kapitalkosten umlegen kann. Der Entwurf sieht daher vor, daß von diesen Erhöhungsmöglichkeiten nur Gebrauch gemacht werden kann, wenn das in dem Mietvertrag eigens vorbehalten ist. Soweit in dieser Weise Erhöhungen der Miete nach §§ 4 und 5 MHG offengehalten werden, gelten diese Vorschriften — wie sich aus dem Eingang des Satzes 4 ergibt — insgesamt; somit greifen gegebenenfalls auch die Verpflichtung zur Ermäßigung des Mietzinses nach § 4 Abs. 4 und § 5 Abs. 3 MHG und bei Erhöhungen nach § 5 MHG das Sonderkündigungsrecht nach § 9 Abs. 1 Satz 2 MHG Platz.

Artikel 3

Änderung anderer Gesetze

Zu Nummer 1

Die Vorschrift führt aus den unter A.II.3. dargelegten Gründen zur Aufhebung des § 20 ModEnG, der in dem neuen § 541 b BGB aufgeht.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a

Zu § 2 a WoBindG wird redaktionell daran angepaßt, daß das Vorkaufsrecht nach § 2 b WoBindG durch den neuen § 570 b BGB ersetzt wird.

Zu Buchstabe b

Durch die allgemeine Regelung des Vorkaufsrechts des Mieters in dem neuen § 570 b BGB wird die bisherige Sonderregelung für öffentlich geförderte Wohnungen in § 2 b WoBindG entbehrlich. Sie geht in dem neuen § 570 b BGB auf. Soweit sich im Vergleich zu dem bisherigen § 2 b WoBindG eine Verkürzung der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts ergibt, erscheint dies — auch mit Rücksicht darauf, daß der Vermieter zusätzlich zur Unterrichtung des Mieters über das Vorkaufsrecht verpflichtet wird, im übrigen aber im Interesse einer einheitlichen Regelung — hinnehmbar. Der Mieter einer Sozialwohnung wird zudem gemäß § 2 a WoBindG durch die zuständige Behörde beraten.

Zu Buchstabe c

Die Vorschrift führt zu einer weitgehenden Entlastung des § 9 Abs. 5 WoBindG. Die Regelungen, die dort in den Sätzen 2 bis 5 für den Fall der Vereinbarung einer Mietkaution getroffen worden sind, werden durch die Regelung dieser Frage in dem neuen § 550 b BGB entbehrlich. Insoweit genügt in § 9 Abs. 5 WoBindG eine bloße Bezugnahme. Diese ist andererseits aber auch erforderlich, weil § 9 WoBindG auf eine abschließende Umschreibung des zulässigen Inhalts der von der Vorschrift erfaßten Vertragsabreden abzielt. Satz 1 des § 9 Abs. 5 WoBindG behält weiterhin seinen Sinn, da das Mietausfallwagnis im sozialen Wohnungsbau nach Maßgabe des § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 18. Juli 1979 (BGBl. I S. 1077, 1078) be-

reits im Rahmen der zulässigen Miete berücksichtigt wird und daher nicht zusätzlich durch eine Mietkaution abgesichert zu werden braucht.

Artikel 4

Übergangsvorschriften

Zu Nummer 1

Durch die Vorschrift wird für die Übergangszeit vermieden, daß von dem Vermieter bereits in die Wege geleitete Verbesserungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen zurückgestellt werden müssen, weil die in dem neuen § 541 b Abs. 2 BGB vorgeschriebene Unterrichtung des Mieters über die bevorstehende Maßnahme nicht erfolgt ist. Bei Maßnahmen, die in den Bereich des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes fallen, bleibt jedoch die Unterrichtungspflicht nach § 20 Abs. 2 ModEnG zu beachten.

Zu Nummer 2

Durch die Vorschrift wird sichergestellt, daß die Regelungen des Gesetzes, die die Mietkaution betreffen, nicht anzuwenden sind, soweit Verträge zugrunde liegen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen worden sind. In diese Verträge und die hierdurch aufgebauten Rechtspositionen soll nicht eingegriffen werden.

Zu Nummer 3

Die Vorschrift gewährleistet, daß für den Erwerber einer durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnung, der bei Inkrafttreten der Neuregelungen des Entwurfs zur Kündigungssperrfrist bereits den auf den Erwerb gerichteten schuldrechtlichen Vertrag abgeschlossen hatte, weiterhin die bisherige Rechtslage maßgeblich bleibt. In die Rechtsstellung eines solchen Erwerbers wird also nicht eingegriffen.

Zu Nummer 4

Die Vorschrift stellt klar, daß die Regelungen des Entwurfs zum Vorkaufsrecht des Mieters nicht eingreifen können, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem Inkrafttreten der Neuregelungen abgeschlossen worden ist.

Artikel 5

Berlin-Klausel

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Artikel 6

Inkrafttreten

Das Gesetz soll am 1. Januar 1982 in Kraft treten. Seine Regelungen erfordern keine besondere Vorlaufzeit.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat ist in Übereinstimmung mit der Bundesregierung der Auffassung, daß die Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau dringend erforderlich ist. Ein ausgewogenes Mietrecht, das sowohl der sozialen Bedeutung des Mietverhältnisses für die Mieter als auch den Interessen der Vermieter an der Wirtschaftlichkeit der Wohnung Rechnung trägt, ist eine unerläßliche Voraussetzung für die Lösung der auf dem Wohnungsmarkt bestehenden Probleme. Es muß erreicht werden, daß die Vermieter in Zukunft wieder darauf vertrauen können, daß die mietrechtlichen Bestimmungen einer vernünftigen und notwendigen wirtschaftlichen Nutzung der Mietwohnung nicht entgegenstehen. Ein vermehrtes Angebot an Mietwohnungen gewährleistet den Schutz des Mieters besser als dirigistische Maßnahmen des Gesetzgebers.

Die im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehenen Änderungen sind insgesamt gesehen nicht geeignet, die Rahmenbedingungen des freifinanzierten Wohnungsbaus zu verbessern. Geringfügigen Erleichterungen im Mieterhöhungsverfahren stehen neue Einschränkungen der Rechte des Eigentümers und Vermieters gegenüber. Die vorgeschlagenen Änderungen tragen nicht dazu bei, einen gerechten Ausgleich der schutzwürdigen Interessen von Vermieter und Mieter zu erreichen.

Eine Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt kann nur durch ein vermehrtes Angebot an Mietwohnungen erreicht werden. Hierfür ist Voraussetzung, daß im Mietrecht in verstärktem Umfang marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung getragen wird.

Wegen der erforderlichen Maßnahmen verweist der Bundesrat auf die Bundesratsinitiative eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen

(BR-Drucksache 210/81). Die dort vorgesehenen Maßnahmen verschaffen marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten im Mietrecht wieder mehr Geltung. Dabei ist jedoch auch berücksichtigt, daß die Wohnung als Mittelpunkt des persönlichen Lebens ein Wirtschaftsgut von besonderer sozialer Bedeutung ist, weshalb auch in Zukunft der Kündigungsschutz erhalten und eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen bleiben muß.

Die vorgeschlagene Verlängerung der Wartefrist bei Eigenbedarfskündigung in Umwandlungsfällen von drei auf fünf Jahren stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentümerrechte dar. Sie wird ebenso wie das vorgeschlagene Vorkaufsrecht des Mieters, für das kein Bedarf zu erkennen ist, die Veräußerung von vermieteten Eigentumswohnungen weiter erschweren und die Eigentümer verstärkt dazu veranlassen, Mietwohnungen bei Veräußerungsabsicht leerstehen zu lassen.

Für die umfassende Regelung der Mieterkaution besteht kein Bedürfnis, zumal die Verzinsungspflicht in der Rechtsprechung anerkannt ist (vgl. Rechtsentscheid des BayOblG vom 9. Februar 1981, NJW 1981 Seite 994).

Die im Entwurf vorgesehenen geringfügigen Erleichterungen für die Durchsetzung berechtigter Mieterhöhungen sind ebenfalls nicht geeignet, die — auch psychologischen — Hemmschwellen bei Investitionsentscheidungen im Mietwohnungsbau herabzusetzen. Dem dringenden Anliegen des Wohnungsmarktes, durch Zulassung wirksam befristeter Mietverträge (Zeitmietverträge) in vermehrtem Umfang heute leerstehenden Wohnraum nutzbar zu machen, trägt der Entwurf ebenfalls nicht Rechnung.

Der Bundesrat lehnt deshalb den Gesetzentwurf ab.

Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates

Die Bundesregierung ist sich mit dem Bundesrat in der Bewertung der Bedeutung eines ausgewogenen Mietrechts einig. Sie hält daran fest, daß der von ihr vorgelegte Entwurf einen sachgerechten Ausgleich zwischen den schutzwürdigen Interessen von Mieter und Vermieter darstellt.

Soweit in der Stellungnahme des Bundesrates einzelne Punkte des Regierungsentwurfs angesprochen sind, wird bemerkt:

Die Verlängerung der Wartefrist bei Eigenbedarfskündigungen in Umwandlungsfällen ist zur Abwehr sozialer Mißstände geboten, die in der Vergangenheit bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und anschließender Veräußerung aufgetreten sind. Die vorgeschlagene Fünfjahresfrist kann nicht als unangemessen angesehen werden, zumal in Teilbereichen schon jetzt längere Fristen

gelten. Das Vorkaufsrecht ist erforderlich, um den Mieter vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit der Umwandlung zu schützen.

Für die Regelung der Mietkaution besteht auch nach Anerkennung der Verzinsungspflicht durch die Rechtsprechung ein Bedürfnis. Der Entwurf bringt Lösungen zu weiteren praktisch wichtigen Fragen, zum Beispiel zur Begrenzung der Kautionshöhe, zur Ratenzahlung und zur Sicherung der Kautionszahlung vor Zugriff Dritter.

Die Bundesregierung sieht in dem Vorschlag, Zeitmietverhältnisse unter bestimmten Voraussetzungen zu fördern, einen beachtenswerten Versuch, dem Leerstehen von Wohnraum entgegenzuwirken und damit den Wohnungsmarkt zu entlasten. Eigene Vorschläge hierzu werden von der Bundesregierung derzeit ausgearbeitet.

