Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/1679

26. 05. 82

Sachgebiet 40

Beschlußempfehlung *)

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

a) zu dem von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (MietRÄndG 1981)
— Drucksache 9/791 —

b) zu dem vom Bundesrat eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
— Drucksache 9/790 —

c) zu dem von den Abgeordneten Dr. Möller, Dr. Jahn (Münster), Erhard (Bad Schwalbach), Dr. Schneider, Clemens, Hauser (Krefeld), Müller (Remscheid), Dörflinger, Günther, Dr.-Ing. Kansy, Link, Magin, Niegel, Frau Pack, Frau Roitzsch, Ruf, Sauter (Epfendorf), Zierer, Dr. Blüm, Dr. Faltlhauser, Herkenrath, Kiep, Kolb, Linsmeier, Dr. Pinger, Rühe, Sick, Dr. Waffenschmidt, Repnik und der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen
— Drucksache 9/469 —

A. Problem

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 Kaution verbessert werden.

*) *Bericht der Abgeordneten Clemens und Schmidt (München) folgt*

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 Kaution zu stellen hat, wird eine Begrenzung auf drei Monatsmieten vorgeschrieben und sichergestellt, daß die Zinsen dem Mieter zufließen und die Kaution nicht dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters unterliegt.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mit Mehrheit gegen die Stimmen der Opposition die Annahme des Gesetzentwurfs — Drucksache 9/791 — mit folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

a) Bei Mieterhöhungsverfahren Heranziehung der Vergleichsmieten der letzten fünf Jahre und Höchstbeschränkung der Erhöhungen auf 30 v.H. in drei Jahren;

b) Zulässigkeit einer Staffelmiete im Zeitraum von insgesamt 20 Jahren und einer Vertragsdauer von höchstens zehn Jahren bei der einzelnen Mietvereinbarung;

c) Einschränkungen des Kündigungsschutzes beim Zeitmietvertrag.

C. Alternativen

Die Opposition lehnt den Gesetzentwurf in der empfohlenen Fassung ab. Sie vertritt als Alternative die Vorschläge ihres Gesetzentwurfs — Drucksache 9/469 — und des Bundesrates — Drucksache 9/790 —.

D. Kosten

keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

a) den Gesetzentwurf — Drucksache 9/791 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;

b) die Gesetzentwürfe — Drucksache 9/469 und 9/790 — für erledigt zu erklären.

Bonn, den 26. Mai 1982

Der Rechtsausschuß

Frau Dr. Däubler-Gmelin	**Clemens**	**Schmidt (München)**
Vorsitzende	Berichterstatter	

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Mietrechtsänderungsgesetzes 1981 (MietRÄndG 1981) — Drucksache 9/791 —

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
—	—
Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes *1981* (MietRÄndG *1981*)	**Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes *1982* (MietRÄndG *1982*)**
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1 **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**	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:	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.	1. unverändert
2. Nach § 541a wird folgender § 541b eingefügt:	2. Nach § 541 a wird folgender § 541 b eingefügt:
„§ 541b	„§ 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.	(1) unverändert
(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 unterlas-	(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 **schriftlich** 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

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
sen. 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.	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.	(3) unverändert
(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam."	(4) unverändert
3. Nach § 550 a wird folgender § 550 b eingefügt:	3. unverändert
„§ 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.	4. unverändert
	4a. Nach § 564 b wird folgender § 564 c eingefügt:
	„§ 564 c
	(1) Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so kann der Mieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 564 b gilt entsprechend.
	(2) Ist das Mietverhältnis für nicht mehr als drei Jahre eingegangen, so ist es als ein berech-

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

tigtes Interesse des Vermieters an die Beendigung des Mietverhältnisses auch anzusehen, wenn der Vermieter

1. die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will oder

2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,

und der Mieter diese Absicht des Vermieters bei Abschluß des Mietvertrages gekannt hat. Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden, so kann der Mieter lediglich eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen; würde durch diese Verlängerung jedoch die Dauer des Mietverhältnisses fünf Jahre übersteigen, so kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach Absatz 1 verlangen. Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 b verlangen. Der Mieter kann das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, jedoch nur für einen Zeitpunkt, der nicht mehr als drei Monate vor der im Vertrag vorgesehenen Beendigung des Mietverhältnisses liegt."

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."

5. unverändert

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

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

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
1. § 2 wird wie folgt geändert:	1. § 2 wird wie folgt geändert:
	vor a) Absatz 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:
	„Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn
	1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,
	2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten fünf Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und
	3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht."
a) Absatz 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:	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."	„Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht, **die für die Zeit ihrer Erstellung** die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde **wiedergibt**, 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.	bb) unverändert
b) In Absatz 3 wird der bisherige Satz 2 aufgehoben. Es wird folgender neuer Satz 2 angefügt:	b) unverändert
„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.	c) unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	1a. In § 5 wird folgender Absatz 5 eingefügt:
	„(5) Geht das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum von dem Vermieter auf einen Dritten über und tritt dieser anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein, so darf der Mieter durch die Ausübung des Rechts nach Absatz 1 nicht höher belastet werden, als dies ohne den Eigentumsübergang möglich gewesen wäre."
2. In § 10 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:	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."	„(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 **zwanzig** 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. **Die Mietzinsvereinbarung nach Satz 1 darf jeweils zehn Jahre nicht überschreiten.** 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**	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.	1. unverändert
2. Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1980 (BGBl. I S. 1120) wird wie folgt geändert:	2. unverändert
a) In § 2a wird „§ 2b" ersetzt durch „§ 570b des Bürgerlichen Gesetzbuches".	
b) § 2b wird aufgehoben.	
c) In § 9 Abs. 5 werden die Sätze 2 bis 5 durch folgenden Satz ersetzt:	
„Im übrigen gilt § 550b des Bürgerlichen Gesetzbuches."	
	3. Artikel 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) wird aufgehoben.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Artikel 4	Artikel 4
Übergangsvorschriften	**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.	1. unverändert
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.*	2. Artikel 1 Nr. 3 und Artikel 3 Nr. 2 Buchstabe c sind **ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in bezug auf die Verzinsung auch auf Mietverhältnisse über Wohnraum** anzuwenden, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes **vereinbart worden sind, wenn ein Ausschluß der Verzinsung nicht ausdrücklich vereinbart wurde.**
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.	3. unverändert
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.	4. unverändert
	5. Die Bezugnahme auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zum 30. September 1982 geltenden Fassung führt nicht zur Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens, soweit dieses vor dem 1. Januar 1985 gestellt wird.
Artikel 5	Artikel 5
Berlin-Klausel	unverändert
Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.	
Artikel 6	Artikel 6
Inkrafttreten	**Inkrafttreten**
Dieses Gesetz tritt am *1. Januar* 1982 in Kraft.	Dieses Gesetz tritt am **1. Oktober** 1982 in Kraft.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0172-6838