

Beschlußempfehlung

**des Ausschusses nach Artikel 77 des Grundgesetzes
(Vermittlungsausschuß)**

zu dem Mietrechtsänderungsgesetz 1982 (MietRÄndG 1982)
— Drucksachen 9/791, 9/1679, 9/1680, 9/1824 —

Berichterstatter: **Abgeordneter Kleinert**

Der Bundestag wolle beschließen:

Das vom Deutschen Bundestag in seiner 103. Sitzung am 27. Mai 1982 beschlossene Mietrechtsänderungsgesetz 1982 (MietRÄndG 1982) wird nach Maßgabe der in der Anlage zusammengefaßten Beschlüsse geändert.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 seiner Geschäftsordnung hat der Vermittlungsausschuß beschlossen, daß im Deutschen Bundestag über die Änderungen nicht gemeinsam abzustimmen ist.

Bonn, den 31. August 1982

Der Vermittlungsausschuß

Vogel (Ennepetal)

Vorsitzender

Kleinert

Berichterstatter

Anlage

Mietrechtsänderungsgesetz 1982 (MietRÄndG 1982)

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

1. **Zu Artikel 1 Nr. 4**
(§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB)

Artikel 1 Nr. 4 wird gestrichen.

Als Folge wird in Artikel 4 die Nummer 3 gestrichen.

2. **Zu Artikel 1 Nr. 4 a — neu —**
(§ 564 b Abs. 7 BGB),
Artikel 2 Nr. 4 — neu —
(§ 10 Abs. 2 Nr. 4 — neu — MHG)

a) In Artikel 1 wird nach Nummer 4 folgende neue Nummer 4 a eingefügt:

„4 a. § 564 b Abs. 7 erhält folgende Fassung:

„(7) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
2. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
3. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist.“

b) In Artikel 2 wird nach Nummer 3 folgende neue Nummer 4 angefügt:

„4. In § 10 Abs. 2 wird der Punkt am Satzende durch einen Beistrich ersetzt und folgende Nummer 4 angefügt:

„4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist.“

3. **Zu Artikel 1 Nr. 5** (§ 564 c Abs. 2 BGB)

In Artikel 1 Nr. 5 wird in § 564 c der Absatz 2 durch folgende Absätze 2 und 3 ersetzt:

„(2) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil der Vermieter diesen innerhalb von fünf Jahren für sich, für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen, für seine Angehörigen nach § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes oder für eine Haushaltshilfe verwenden will, muß er diese Absicht

dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen und die Person näher bezeichnen. Der Vermieter hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob diese Verwendungsabsicht noch besteht. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 b verlangen. Ist der Vertrag für mehr als fünf Jahre abgeschlossen, ist die Verwendungsabsicht entfallen oder unterläßt der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen.

(3) Wird ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit geschlossen, weil dessen Abbruch, Umbau oder Ausbau innerhalb von fünf Jahren erfolgen soll, muß der Vermieter diese Baumaßnahmen dem Mieter bei Vertragsabschluß schriftlich mitteilen. Er hat dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitzuteilen, ob die vorgesehene Baumaßnahme alsbald nach dem vorgesehenen Ende der Mietzeit erfolgen oder um welchen Zeitraum sie sich verzögern wird. Teilt er die Verzögerung der Baumaßnahme mit, so kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung der Vertragsdauer verlangen. Der Mieter kann nach Ablauf der Vertragsdauer keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 556 b verlangen. Hat das Mietverhältnis insgesamt fünf Jahre bestanden oder hat der Vermieter die rechtzeitige Mitteilung unterlassen, kann der Mieter bis zum Ablauf der Mietzeit schriftlich die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 verlangen.“

Artikel 2

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

4. **Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b**
(§ 2 Abs. 2 MHG)

In Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b wird der Doppelbuchstabe bb wie folgt gefaßt:

„bb) Der bisherige Satz 3 wird Satz 4 und erhält folgende Fassung:

„Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von zwei Wohnungen; hierbei sind Name und Anschrift von Vermieter und Mieter, die Größe der Wohnungen sowie der zu entrichtende Mietzins anzugeben.“

5. **Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe e — neu —**
(§ 2 Abs. 5 und 6 — neu — MHG*)

In Artikel 2 Nr. 1 wird nach Buchstabe d folgender neuer Buchstabe e angefügt:

,e) Nach Absatz 4 werden folgende neuen Absätze 5 und 6 angefügt:

„(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen die innerhalb der letzten fünf Jahre vereinbarten Entgelte zugrunde gelegt werden. Entgelte, für die kraft mietpreisrechtlicher Vorschrift eine freie Vereinbarung ausgeschlossen war, sollen außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.

(6) Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel vor, der den Anforderungen des Absatzes 5 entspricht, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbe-

sondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.“

Als Folge wird in Artikel 4 die Nummer 5 gestrichen.

6. **Zu Artikel 2 Nr. 3 (§ 10 Abs. 1 a MHG)**

In Artikel 2 Nr. 3 erhält § 10 Abs. 1 a folgende Fassung:

„(1 a) Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins auch für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses erstreckt.“

Artikel 6

Inkrafttreten

7. **Zu Artikel 6**

In Artikel 6 wird das Datum „1. Oktober 1982“ durch das Datum „1. November 1982“ ersetzt.

*) Diese Änderungsempfehlung steht in sachlichem Zusammenhang mit der Beschlußempfehlung des Vermittlungsausschusses zum Mietspiegelgesetz (BT-Drucksache 9/1942).

