

## **Gesetzentwurf** der Fraktionen der CDU/CSU und FDP

### **Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen**

#### **A. Problem**

Das geltende Mietrecht ist mit eine Ursache für die besorgniserregende Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Bauherren und Vermieter ziehen sich zunehmend vom Markt zurück, während gleichzeitig die Nachfrage nach Mietwohnungen von Jahr zu Jahr steigt. Allein durch öffentliche Mittel kann die zu erwartende, weiter steigende Nachfrage nicht befriedigt werden. Eine Umkehr der Entwicklung ist nur möglich, wenn marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten mehr Geltung verschafft wird. Die bestehenden mietrechtlichen Vorschriften sind so zu ändern, daß ein gerechter Ausgleich der schutzwürdigen Interessen von Mieter und Vermieter erreicht wird. Ein ausgewogenes Mietrecht hat sowohl der sozialen Bedeutung des Mietverhältnisses für die Mieter Rechnung zu tragen, als auch die Interessen der Vermieter an der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen zu berücksichtigen (vgl. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, Band 37 S. 132, 140). Es muß erreicht werden, daß die Vermieter in Zukunft wieder darauf vertrauen können, daß die mietrechtlichen Bestimmungen einer vernünftigen und notwendigen wirtschaftlichen Nutzung der Mietwohnungen nicht entgegenstehen.

#### **B. Lösung**

Das Angebot an Mietwohnungen kann am leichtesten und schnellsten dadurch erhöht werden, daß leerstehende Wohnungen zu einer, sei es auch nur zeitlich befristeten Nutzung bereitgestellt werden. Bisher fehlt es an praktikablen Vorschriften, die eine vorübergehende Wohnraumvermietung zulassen. Diese Möglichkeit wird durch die Zulassung von Zeitmietverträgen bei erwartetem familiären Eigenbedarf des Vermieters oder vor der Durchführung erheblicher Baumaßnahmen eröffnet.

Zur Erleichterung von Investitionsentscheidungen insbesondere für den Mietwohnungsneubau wird die Vereinbarung eines stufenweisen Ansteigens der Miete auf einen bestimmten Betrag (Staffelmiete) zugelassen. Bei Vereinbarung einer Staffelmiete wird die wirtschaftliche Entwicklung eines Mietverhältnisses für längere Zeit im voraus kalkulierbar, was im Interesse beider Vertragsparteien liegen kann.

Für bestehende Mietverhältnisse wird eine wesentliche Erleichterung insbesondere dadurch erreicht, daß die Vorschriften über das außergerichtliche Mieterhöhungsverfahren vereinfacht, die Begründung von Erhöhungsverlangen erleichtert und Fristen verkürzt werden. Ferner wird sichergestellt, daß in vermehrtem Umfang aktualisierte Mietspiegel zur Verfügung stehen, die die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes zutreffend wiedergeben.

Darüber hinaus wird durch eine Vereinheitlichung und Neuregelung der Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen gewährleistet, daß die zur Erhaltung des Wohnungsbestandes erforderlichen Baumaßnahmen nicht ungebührlich erschwert werden. Gleichzeitig wird der Mieter vor besonders aufwendigen Maßnahmen (Luxusmodernisierung), die zu unzumutbaren Mieten führen können, geschützt. Dies trägt dazu bei, daß Wohnraum, der für weite Bevölkerungskreise erschwinglich ist, erhalten bleibt.

### **C. Alternativen**

Die bisher erörterten Teillösungen (BR-Drucksache 221/82) sind nicht geeignet, zu einer Wiederbelebung des Mietwohnungsbaus beizutragen, weil sie Investitionshemmnisse nicht ausreichend beseitigen.

### **D. Kosten**

Die Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln erfordert für diejenigen Gemeinden einen zusätzlichen finanziellen Aufwand, in denen bisher trotz bestehenden Bedarfs kein Mietspiegel vorliegt. Dieser Aufwand hält sich jedoch in engen Grenzen. Einzelheiten bleiben der zur Ausführung vorgeschlagenen Rechtsverordnung vorbehalten.

Im übrigen keine Kosten.

## Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

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

1. § 541a Abs. 2 wird aufgehoben; der bisherige Absatz 1 wird einziger Absatz.
2. Nach § 541a 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; die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses ist nicht zu berücksichtigen, wenn 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 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 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. § 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 Jugendwohnheims ist.“

5. 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) Der Mieter kann keine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 oder nach § 556 b verlangen, wenn

1. das Mietverhältnis für nicht mehr als fünf Jahre eingegangen ist,
2. der Vermieter
  - a) die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will oder
  - b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, daß die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,
3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsschluß schriftlich mitgeteilt hat und
4. der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mitgeteilt hat, daß diese Verwendungsabsicht noch besteht.

Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen; würde durch diese Verlängerung die Dauer des Mietverhältnisses fünf Jahre übersteigen, kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach Absatz 1 verlangen.“

## 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:

1. § 2 wird wie folgt geändert:
  - 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 drei 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 v.H. erhöht.“

- b) 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 (Mietspiegel); erhält 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 und erhält folgende Fassung:

„Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.“

- c) 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 Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.“

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

- e) Nach Absatz 4 werden folgende 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 Entgelte, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, 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 nach Absatz 5 vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbesondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.“

2. In § 5 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(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.“

3. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu jeweils 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 vier Jahren seit Beginn des Mietverhältnisses erstreckt.“

- b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

- c) In Absatz 3 werden der Punkt am Satzende durch einen Beistrich ersetzt und folgende Nummer 4 angefügt:

„4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims 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. In § 9 Abs. 5 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juni 1982 (BGBl. I S. 972) werden die Sätze 2 bis 5 durch folgenden Satz ersetzt:  
„Im übrigen gilt § 550 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“
3. Artikel 2 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) wird aufgehoben.
4. Die Zivilprozeßordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4 veröf-

fentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . . , wird wie folgt geändert:

- a) In § 721 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Absätze 1 bis 6 gelten nicht in den Fällen des § 564 c Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

- b) In § 794 a wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Absätze 1 bis 4 gelten nicht in den Fällen des § 564 c Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

5. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313) wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte nicht unwesentlich übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.“

- b) In Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind.“

### 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 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.

### 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 ... in Kraft.

Bonn, den 5. November 1982

**Dr. Dregger, Dr. Waigel und Fraktion**

**Mischnick und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeines

#### I. Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren vor allem in den größeren Städten und in ihrem Umland aus dem Gleichgewicht geraten. Unter einer schärfer werdenden Nachfragekonkurrenz leiden vor allem kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Aussiedler, Behinderte und ältere Menschen. Auch die Gründung neuer Familien durch junge Leute wird bei dem neuen Wohnungsmangel erschwert. Eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bürger ist jedoch eine Grundvoraussetzung für den sozialen Frieden.

Der Rückgang der Bereitschaft, Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen, hat sicher mehrere Ursachen. Eine hiervon ist die Behinderung der Privatinitiativen durch die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Auf dem Wohnungsmarkt trifft eine zunehmende Nachfrage auf ein kleiner werdendes Angebot. Um diese Entwicklung aufzuhalten und umzukehren, bedarf es vieler, aufeinander abgestimmter Maßnahmen. Neben den bisherigen Änderungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und einer beabsichtigten verbesserten steuerrechtlichen Förderung ist auch eine verstärkte Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Gesichtspunkte im Recht der Wohnraummiete erforderlich. Auch bei voller Berücksichtigung der sozialen Bedeutung des Mietrechts ist dies durchaus möglich.

Da die Wohnung als Mittelpunkt des persönlichen Lebens ein Wirtschaftsgut von besonderer sozialer Bedeutung ist, muß der Kündigungsschutz erhalten und eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung auch weiterhin ausgeschlossen bleiben. Das Mietrecht muß aber insgesamt einen gerechten Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen schaffen. Die Rechtsentwicklung der letzten zehn Jahre hat hingegen unausgewogen Verbesserungen nur für die Rechtsstellung der Mieter gebracht und die berechtigten Belange der Vermieter vernachlässigt. Durch den Rückgang der Bereitschaft, Mietwohnungen anzubieten, hat sich dies letztlich zum Nachteil der Wohnungssuchenden ausgewirkt. In zunehmendem Maße haben die Vermieter die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumvermietung in Frage gestellt gesehen und sich vermehrt vom Markt zurückgezogen. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen dem Vermieter wieder das Vertrauen darauf ermöglichen, daß die mietrechtlichen Bestimmungen einer wirtschaftlichen Nutzung des Eigentums nicht entgegenstehen. Die vorgesehenen Änderungen werden dazu beitragen, die bei Investitionen im Mietwohnungsbau bestehende Hemmschwelle herabzusetzen.

### II. Erforderliche Maßnahmen

#### a) Zeitmietverträge

Bei vielen Vermietern besteht ein starkes Bedürfnis, befristete Mietverträge wirksam abschließen zu können. Dem steht nach geltendem Recht der Fortsetzungsanspruch des Mieters gemäß Artikel 2 des Zweiten Wohnraumbekundigungsschutzgesetzes entgegen. Dies führt in der Praxis dazu, daß Vermieter, die nur für vorübergehende Zeit Wohnraum vermieten wollen, weil sie ihn in absehbarer Zeit wieder für Familienangehörige oder für Hilfskräfte im Haushalt verwenden wollen, diesen lieber leerstehen lassen, als daß sie die Last auf sich nehmen, am Ende der Mietzeit ihr „berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses“ darlegen und beweisen zu müssen. Bei dem bestehenden Wohnraumangel, insbesondere in den Ballungsgebieten, ist dies unbefriedigend.

Diesem Mißstand kann mit einer erweiterten Zulassung befristeter Mietverhältnisse Rechnung getragen werden. Während nach geltendem Recht nur beim Vorliegen besonderer Umstände in der Person des Mieters („vorübergehender Gebrauch“) eine Befristung wirksam möglich ist, sollen in Zukunft auch entsprechende Absprachen zugelassen werden, wenn besondere, konkrete Umstände in der Person des Vermieters vorliegen.

Ein Bedürfnis für den Abschluß befristeter Mietverträge ist aber auch für den Fall anzuerkennen, daß der Vermieter in absehbarer Zukunft konkrete Baumaßnahmen (Abriß, grundlegende Modernisierung) geplant hat und für die Durchführung dieser Maßnahmen eine Räumung der Wohnung erfolgen soll. In der Vergangenheit haben die Vermieter es häufig vorgezogen, die Wohnungen bis zur Durchführung der Baumaßnahme leerstehen zu lassen, weil sie das Risiko einer Kündigung und etwaigen Verlängerung des Mietverhältnisses nicht auf sich nehmen wollten. Angesichts des bestehenden Wohnungsmangels, insbesondere in den Städten, ist dieses Verhalten unerwünscht.

Es erscheint notwendig, diesem Anliegen nicht nur für den Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete (§ 5 Städtebauförderungsgesetz) oder in Modernisierungsschwerpunkten gemäß § 11 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes Rechnung zu tragen. Häufig entstehen die genannten Probleme auch außerhalb solcher Gebiete. Ein Bedarf für die Ausnahmeregelung besteht im übrigen auch nicht für die gesamte Laufzeit der Sanierungssatzung oder das Bestehen des Modernisierungsschwerpunktes, sondern nur bis zur Durchführung der baulichen Maßnahme. Deshalb soll an die konkrete bauliche Maßnahme im Einzelfall angeknüpft werden.

Eine Regelung ist in beiden Anwendungsbereichen jedoch nur wirksam, wenn der Vermieter sich darauf verlassen kann, daß das Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragszeit wirklich beendet ist. Es ist deshalb notwendig, nicht nur den Fortsetzungsanspruch nach Artikel 2 Abs. 1 des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (jetzt: § 564 c Abs. 1 BGB) auszuschließen, sondern auch den Fortsetzungsanspruch nach § 556 b BGB (Sozialklausel). Da dem Mieter das Ende der Mietzeit bei Vertragschluß bekannt ist, kann und muß er sich hierauf einstellen.

Sofern der Mieter nach Ablauf der Mietzeit die Wohnung nicht freiwillig räumt, wird der Vermieter auch weiterhin darauf angewiesen sein, einen Räumungstitel zu erstreiten. In diesem Verfahren kann der Mieter das Vorliegen der tatbestandmäßigen Voraussetzungen des abgeschlossenen Zeitmietvertrages prüfen lassen. Die Vorschriften über die Räumungsfrist (§§ 721, 794 a ZPO) werden für nicht anwendbar erklärt, weil der Mieter im Hinblick auf die bekannte Befristung des Vertrages und die mit der Dauer des Rechtsstreits verbundene Verzögerung ausreichend Gelegenheit hatte, sich auf den Wohnungswechsel einzustellen. Dagegen bleibt der Vollstreckungsschutz nach § 765 a ZPO unberührt, um besonderen Umständen Rechnung tragen zu können.

Da die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Zeitmietverträgen relativ weit gefaßt werden müssen und die Rechtsfolgen in den Schutz des Mieters bei Kündigung und bei der Miethöhenregelung eingreifen, ist es notwendig, Vorkehrungen gegen die mißbräuchliche Ausdehnung der Anwendungsfälle zu treffen. Deshalb wird bestimmt, daß der Vermieter in den Fällen, in denen nach Ablauf einer gewissen Zeit die ursprüngliche Verwendungsabsicht nicht verwirklicht werden kann, am Vertrag festgehalten wird und eine Beendigung des Vertragsverhältnisses dann nur noch bei Vorliegen der allgemeinen Kündigungsgründe möglich ist.

Als einigermaßen überschaubar erscheint ein Zeitraum bis zu fünf Jahren. Die Absicht, innerhalb dieses Zeitraums Wohnraum bestimmten Personen überlassen zu wollen oder größere Baumaßnahmen durchzuführen, kann noch hinreichend konkret gefaßt werden. Planungen über diesen Zeitraum hinaus tragen hingegen ein immer größeres Maß an Unsicherheit in sich. Die Belange des Mieters erfordern ebenfalls eine Begrenzung auf einen überschaubaren Zeitraum. Nach Ablauf von mehr als fünf Jahren wird sich die Verwurzelung des Mieters in der neuen Umgebung regelmäßig bereits so weit gefestigt haben, daß ihm gegenüber den immer noch nicht realisierten Verwendungsabsichten des Vermieters der volle Kündigungsschutz zugestanden werden muß.

Durch die für das Ende der Mietzeit vorgesehenen Mitteilungspflichten wird sichergestellt, daß der Mieter beurteilen kann, ob die vom Vermieter angegebenen Verwendungsabsichten verwirklicht werden. Hat der Vermieter schuldhaft unzutreffende Angaben gemacht, setzt er sich Schadensersatzfor-

derungen des Mieters aus (OLG Karlsruhe, NJW 1982, S. 54; BayObLG, WM 1982, S. 203).

#### *b) Vereinfachung und Verbesserung des Mieterhöhungsverfahrens*

Ein Hauptmangel des geltenden Rechts ist die unpraktikable Gestaltung des vorprozessualen Mieterhöhungsverfahrens. Aufgabe der Begründung des Mieterhöhungsverlangens ist es, dem Mieter gewisse Hinweise für die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu geben. Die hierbei dem Vermieter auferlegte Pflicht darf jedoch nicht überspannt werden und wegen übertriebener formeller Erfordernisse dazu führen, daß die Durchsetzung marktgerechter, d. h. materiell berechtigter Erhöhungsverlangen verhindert wird.

Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung soll ausgeschlossen bleiben. Als Gegengewicht zu dieser aus der Sozialbindung des Eigentums fließenden Einschränkung des Eigentümers muß es diesem ermöglicht werden, Mieten zu verlangen, die die Wirtschaftlichkeit der Wohnung nicht gefährden (BVerfGE 37 S. 132). Das Gesetz muß diese Möglichkeit nicht nur materiell zulassen, sondern hierfür auch ein geeignetes Verfahren zur Verfügung stellen. Es hat sich gezeigt, daß bereits bei geringen Abweichungen von den Begründungskriterien, die von der Rechtsprechung dazuhin noch keineswegs einheitlich an die Mieterhöhungsverlangen gestellt werden, die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens angenommen und die Klage als unzulässig abgewiesen wurde. Dies führte dazu, daß auch materiell berechtigte Mieterhöhungen häufig nicht durchsetzbar waren. Das Bundesverfassungsgericht hat wiederholt in Fällen, in denen die Gerichte überstrenge Maßstäbe an die Benennung von Vergleichswohnungen bei Mieterhöhungsbegehren angelegt hatten, die Grenzen der Begründungspflicht aufgezeigt. Sie soll dem Mieter fundierte Hinweise über die Berechtigung der begehrten Erhöhung geben. Nicht erforderlich ist hingegen, bereits im Mieterhöhungsbegehren den Nachweis der Berechtigung der Mieterhöhung zu führen (Beschuß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. März 1980, NJW 1980 S. 1617).

Um eine stärker marktorientierte Anpassung der Mieten zu erreichen, wird der Vergleichsmietenbegriff dahin präzisiert, daß nur noch die innerhalb der letzten drei Jahre vereinbarten oder geänderten Mieten als Vergleichsmaßstab herangezogen werden (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe — MHG). Eine unangemessene Erhöhung der Mieten im Einzelfall wird durch die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG vorgesehene Begrenzung vermieden.

Mietspiegel haben sich als die am besten geeigneten Mittel zum Nachweis der üblichen Entgelte im Sinne des § 2 Abs. 1 herausgestellt. Sie geben den Vertragsparteien in der Regel ausreichende Informationen und erleichtern hierdurch eine Einigung über den Mietpreis. Deshalb sollten in möglichst vielen Gemeinden Mietspiegel erstellt werden. Hierbei ist jedoch auch zu beachten, daß die Erstellung von Mietspiegeln mit erheblichem Kostenaufwand verbun-

den ist. Von einer generellen Verpflichtung einen Mietspiegel aufzustellen, ist deshalb abgesehen worden.

Die Mietspiegel, in die künftig nur noch nach § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 MHG ermittelten Mieten eingehen, sollen im Abstand von jeweils zwei Jahren an die wirtschaftliche Entwicklung angepaßt werden. Für andere Kriterien, die bei der Aufstellung und Fortschreibung Berücksichtigung finden müssen, sollen die entsprechenden Einzelheiten in einer Rechtsverordnung geregelt werden. Hingewiesen sei z. B. auf das Verhältnis, in dem Mietzinsen aus den einzelnen Erhebungsjahren stehen sollen, auf die Zahl der zu erhebenden Vergleichsmieten für einzelne Wohnungskategorien, auf die nähere Konkretisierung der Merkmale „Ausstattung und Lage der Wohnung“ und ähnliches.

Für Mieterhöhungsverlangen, die unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel begründet werden, wird in § 2 Abs. 6 MHG sichergestellt, daß die in § 2 Abs. 5 MHG vorgesehene Aktualisierungspflicht nicht zu formalen Mängeln des Erhöhungsverlangens führt. Ob ein Mietspiegel allen Anforderungen des § 2 Abs. 5 MHG genügt, ist für beide Vertragsparteien nicht ohne weiteres zu überprüfen. Es wäre eine unangebrachte Benachteiligung des Vermieters, wenn sich im Rechtsstreit ergäbe, daß der Mietspiegel z. B. Neuvermietungen nicht hinreichend berücksichtigt und dies zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung und somit zur Abweisung der Klage als unzulässig führen würde, obwohl sich bereits aus dem vorliegenden Mietspiegel die materielle Berechtigung der geforderten Miete ergeben würde.

Enthält ein Mietspiegel Mietzinsspannen, reicht es für die Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens künftig aus, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Das Mieterhöhungsverlangen wird ferner dadurch erleichtert, daß künftig die Benennung von drei Vergleichsobjekten genügen soll und die Berufung auf Mieten aus dem eigenen Bestand zugelassen wird.

Die Erleichterung des formalisierten Mieterhöhungsverfahrens wird nicht zu unberechtigten Mieterhöhungen führen, da die Angemessenheit des verlangten Mietzinses nach wie vor im Rahmen der Prüfung der sachlichen Begründetheit der Klage überprüft werden wird.

Darüber hinaus erscheint es erforderlich, das Verfahren in den Fällen zu vereinfachen, in denen der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt (§ 2 Abs. 3 MHG).

#### *c) Erleichterung von Investitionsentscheidungen*

Als Ausnahme vom unmittelbaren Anwendungsbereich des Systems der örtlichen Vergleichsmiete wird die Vereinbarung zeitlich gestaffelter Mietzinsen in betragsmäßig unterschiedlicher Höhe (Staffelmiete) zugelassen.

Die Vermieter können dann bereits bei Vertragsschluß mit bestimmten Steigerungen der Mieteinnahmen kalkulieren und die Mieter bereits im voraus Höhe und Zeitpunkt der künftigen Mieterhö-

hung beurteilen. Darüber hinaus entfällt für die Laufzeit der gestaffelten Mietzinsen die Notwendigkeit, gegebenenfalls das für beide Seiten mit Unsicherheiten verbundene Erhöhungsverfahren durchführen zu müssen.

Die Zulassung entsprechender Vereinbarungen wird für alle Vermieter und unabhängig vom Baujahr der Wohnung geschaffen. Bei älteren Gebäuden ist im Hinblick auf die regelmäßig erheblichen Kosten der Unterhaltung ein entsprechendes Bedürfnis anzuerkennen. Damit wird eine Mischkalkulation des Investors ermöglicht, die Investitionsentscheidungen im Neubau erleichtert. Im Bereich des Neubaus wird die regelmäßige, anfängliche Verlustphase besser kalkulierbar. Schließlich können Staffelmietvereinbarungen auch im Wege der Vertragsänderung im Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter für bereits bestehende Vertragsverhältnisse vereinbart werden.

Die Vereinbarung von Staffelmietverträgen kann auch im Interesse der Mieter liegen. Zum einen ist dem Mieter bei Vertragsschluß die jeweilige Mietbelastung bereits im voraus betragsmäßig bekannt und die Laufzeit der Vereinbarung begrenzt, zum anderen kann er jederzeit kündigen, wenn ihm der erreichte Staffelsatz zu hoch erscheint und auf dem Markt Wohnraum zu besseren Bedingungen zu erhalten ist. Etwas anderes gilt nur in den Fällen, in denen der Mieter im Mietvertrag ausdrücklich auf sein Kündigungsrecht verzichtet hat. Ein solcher Verzicht wird jedoch nur in zeitlich begrenztem Umfang (bis zu vier Jahren) zugelassen. Darüber hinaus wird der Mieter auch bei der Vereinbarung von Staffelmietverträgen durch die Vorschriften des § 302 a StGB (Mietwucher) und § 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung), letztere in der Fassung des Artikels 3 Nr. 5 des Entwurfs, geschützt.

#### *d) Vereinheitlichung der Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Änderungen*

Die Duldungspflicht des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungen ist nach dem zur Zeit geltenden Recht verschieden geregelt, je nachdem, ob es sich um eine subventionierte Modernisierung oder um eine freifinanzierte Modernisierung handelt. Für subventionierte Modernisierungen gilt § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes. Danach hat der Mieter die Modernisierung grundsätzlich zu dulden und kann ihr nur widersprechen, wenn ihre Durchführung oder die baulichen Auswirkungen für ihn 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. In den Fällen der nichtsubventionierten Modernisierung ist der Mieter gemäß § 541 a Abs. 2 BGB zur Duldung verpflichtet, soweit ihm diese zugemutet werden kann.

Die Vereinheitlichung beider Duldungsvorschriften, die letztlich auf den Gesichtspunkt der Zumutbarkeit zurückgehen, ist geboten. Die Unterscheidung zwischen subventionierten und nichtsubventionierten Maßnahmen hat ihre innere Logik verloren, nachdem durch das Modernisierungs- und Energie-

einsparungsgesetz bestimmt ist, daß bei der Durchführung von energiesparenden Maßnahmen (§ 4 Abs. 3 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes) sich die Duldungspflicht nach § 20 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes richtet, ohne Rücksicht darauf, ob diese Maßnahmen subventioniert sind oder nicht.

Bisher war umstritten, ob die Höhe der nach der Modernisierung zu erwartenden Miete bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Maßnahme zu berücksichtigen sei. Die vorgesehene Fassung stellt dies ausdrücklich klar, um den Mieter gegen den Versuch der „Luxusmodernisierung“ zu schützen, ohne hierdurch aber gleichzeitig auch sachgerechte Verbesserungen älterer Wohnungen zu hemmen. Durch die Neuregelung wird erreicht, daß das Angebot an Wohnraum, der für breite Bevölkerungskreise erschwinglich ist, erhalten bleibt.

#### e) 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 zugrundeliegenden 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 hat bisher in der Frage der Verzinsung nicht einheitlich entschieden (Übersicht bei Voelskow, a. a. O., Fußnote 11). Der Bundesgerichtshof hat sich nunmehr in einem Rechtsentscheid auf den Standpunkt gestellt, daß die Mietkaution zugunsten des Mieters zu ver-

zinsen sei (NJW 1982, S. 2186). Abweichende Vereinbarungen bleiben jedoch unberührt.

Auch hinsichtlich der Sicherung der Mietkaution vor dem Zugriff Dritter ist das Meinungsbild 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 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 nichtverbrauchten 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 mobilitätshemmender 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; Bärman/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 bezeichnet, 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 Treuhandvermögen zu behandeln ist, erreicht, daß die Kaution vor dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters geschützt ist. Die treuhänderische Sondernung von dem Vermögen des Vermieters bewirkt, daß die Kaution 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.

#### f) Studenten- und Jugendwohnheime

Den Trägern von Studenten- und Jugendwohnheimen bereitet es nicht mehr lösbare Schwierigkeiten, an dem sogenannten „Rotationssystem“ festzuhalten, das durch eine zeitliche Begrenzung des einzelnen Mietvertrages eine möglichst große Zahl von Bewerbern in den Genuß eines Wohnheimplatzes bringen soll. Obergerichtliche Entscheidungen vertreten den Standpunkt, daß Zeiträume von etwa vier Jahren keine Vermietung von Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne von § 10 Abs. 2 Nr. 2 MHG darstellen (OLG Bremen, ZMR 82, 238) und der Status des Mieters als Student die Annahme eines kurzfristigen Gebrauchs nicht rechtfertigt (OLG Hamm, NJW 1981, 290).

Im Hinblick auf den zu geringen Bestand an Wohnheimplätzen für Studenten, Schüler und Lehrlinge ist die Fluktuation der Belegung aus Gründen der Gleichbehandlung notwendig. Die Vereinbarung kürzerer Mietzeiten würde den studentischen Mieter erheblich belasten, ohne letztlich sicherzustellen, daß die Vermietung eines Wohnheimplatzes für zwei bis vier Semester (ein bis zwei Jahre) als zu nur vorübergehendem Gebrauch anerkannt wird.

Aufgrund der Interpretation der Anmietung von Wohnraum in Studentenwohnheimen als „nicht vorübergehend“ wirkt sich die Mietpreisregelung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zu Lasten der Studentenwerke als Träger der meisten dieser Heime aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist bei Heimplätzen nur schwer feststellbar, zumal das Maß der den Heimbewohnern neben der Wohnraumüber-

lassung gewährten Betreuung von Heim zu Heim sehr unterschiedlich ist.

Ein gewichtiges Bedürfnis, die Sonderregelung für Studenten- und Jugendwohnheime auf andere Arten von Wohnheimen zu erstrecken, besteht nicht.

### III. Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Zulassung von Staffelmieten und die Erleichterungen des Mieterhöhungsverfahrens wird die Reglementierung des Vermieters abgebaut. Dies wird allmählich, auch aufgrund der nach und nach zu aktualisierenden Mietspiegel dazu führen, daß das Mietpreisniveau ansteigen wird. Aber nur durch die verstärkte Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Gesichtspunkte kann erreicht werden, daß der Wohnungsmarkt durch private Initiative wieder belebt wird. Ein verstärktes Wohnungsangebot gewährleistet den besten Mieterschutz. Soziale Härten für die Mieter werden durch die Regelungen des Wohngeldgesetzes vermieden.

### IV. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen). Die Zustimmungspflichtigkeit des Gesetzes folgt aus Artikel 84 Abs. 1 GG, weil das Gesetz zur Regelung des Verwaltungsverfahrens der Länder ermächtigt.

## 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. d) Bezug genommen.

Absatz 1 beschreibt zunächst den Kreis der nach Maßgabe der Vorschrift zu duldenen 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 dulden sein, sofern die weiteren Voraussetzungen der Vorschrift gegeben sind.

Die in Frage stehenden Maßnahmen sind von dem Mieter zu dulden, 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 bisherigen § 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. 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 klaggestellt, 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 Maßnah-

men 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 wieweit 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. 2 a), 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 die zu erwartende Mietzinserhöhung nicht zu berücksichtigen ist, wenn 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 entgegentreten 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 § 541a 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 Geschäftsraummietsache 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 § 541a Abs. 2 BGB aufrechtzuerhalten gewesen, was die Gefahr unerwünschter Umkehrschlüsse nach sich gezogen hätte. Der neue § 541b 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. e Bezug genommen. Die Regelung ist auf Mietverhältnisse über Wohnraum beschränkt. Für andere Mietverhältnisse, etwa solche über bewegliche Sachen, ist kein vergleichbares Regelungsbedürfnis hervorgetreten. Auch für die Geschäftsraummietsache 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 ersten 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 Kautionszahlung 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 Ratenerleichterung ist auch im Hinblick darauf angezeigt, daß mit der Neuregelung § 9 Abs. 5 Satz 3 WoBindG entfallen soll (Artikel 3 Nr. 2 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 zweiten 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 ersten 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 zugrundeliegenden Vereinbarungen der Parteien als Sicherheit eine Geldsumme zu überlassen hat. Nur für diesen Fall der „eigentlichen“ Barkautions 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 (siehe im einzelnen oben unter A. II. e). 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 der 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 Kautionszahlung zugeschlagen. Auf diese Weise wird ein Ausgleich dafür geschaffen, daß sich die Miete im Laufe der Jahre im allgemeinen erhöht und die Kautionszahlung 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 Kautionszahlung 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

Wegen der vorgeschlagenen Ausdehnung der Ausnahmevorschrift des § 564 b Abs. 7 auf Studenten- und Jugendwohnheime wird auf die Ausführungen in Teil A II f der Begründung Bezug genommen.

#### Zu Nummer 5

Als Absatz 1 wird die geltende Regelung des Artikels 2 des 2. WKSchG inhaltlich nahezu unverändert übernommen; mit der Einstellung in das Bürgerliche Gesetzbuch wird — ohne daß eine sachliche Änderung damit beabsichtigt ist — auf den Anfangstermin des 28. November 1971 verzichtet, wobei davon ausgegangen wird, daß ältere Zeitmietverträge keine praktische Bedeutung mehr haben und der Termin obsolet ist.

Die Verweisung in Absatz 1 Satz 2 auf § 564 b BGB erfaßt diese Vorschrift in allen ihren Absätzen. Es erscheint daher nicht erforderlich, im Rahmen des neuen § 564 c BGB noch einmal zu wiederholen, daß von der Vorschrift nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden kann (§ 564 b Abs. 6 BGB) und daß sie nicht für Mietverhältnisse der in § 564 b Abs. 7 BGB bezeichneten Art gilt. Die Wiederholung dieser Regelungen in Artikel 2 Abs. 2 und 3 des 2. WKSchG hat zu Umkehrschlüssen hinsichtlich der Anwendbarkeit anderer Absätze des § 564 b BGB geführt (Löwe, NJW 75, 12). Im übrigen wird auch in der parallelen Vorschrift des § 556 b BGB, die die Anwendung der Sozialklausel auf befristete Mietverhältnisse zum Gegenstand hat, insoweit nur allgemein auf § 556 a BGB verwiesen; weder der zwingende Charakter der Vorschrift noch die Grenzen ihres Anwendungsbereichs werden noch einmal wiederholt.

Absatz 2 schließt für zwei Fallgestaltungen den in Absatz 1 vorgesehenen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses aus. Dabei ist Voraussetzung, daß der Zeitmietvertrag für nicht länger als fünf Jahre geschlossen wird. Wenn die Verwendungsabsicht des Vermieters erst in weiterer Zukunft verwirklicht werden soll, wird sie regelmäßig noch sehr wenig konkret sein. Sie wird einem Vermieter, der sich von vernünftigen wirtschaftlichen Erwägungen leiten läßt, schon nach geltendem Recht nicht davon abhalten, die Wohnung zwischenzeitlich zu vermieten.

Gegen die Zulassung eines Zeitmietvertrages auf eine längere Zeit spricht, daß der Mieter dann nicht mehr unter den erleichterten Voraussetzungen des Zeitmietverhältnisses die Wohnung verlieren sollte, weil er in deren Umgebung schon stark verwurzelt ist.

Der Fall der beabsichtigten Eigennutzung wird in Nummer 2 Buchstabe a umschrieben. Im Unterschied zur Regelung des Eigenbedarfs in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB ist hier nicht erforderlich, daß der Vermieter die Räume benötigt; ausreichend ist vielmehr, daß er den Willen hat, sie selbst oder durch ihm nahestehende Personen zu nutzen. Der Kreis der Personen, der in dieser Weise begünstigt werden kann, wird ebenso beschrieben wie in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Für die beabsichtigten Baumaßnahmen kommen der vollständige Abriß sowie bauliche Änderungen oder Instandsetzungen in Betracht, die so wesentlich sind, daß sie durch einen Fortbestand des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Diese Voraussetzungen sind beispielsweise dann gegeben, wenn der Vermieter bei der Modernisierung eines Gebäudes jeweils zwei kleine Wohnungen zu einer größeren vereinigt oder wenn morsche Holzdecken eines Altbaus ersetzt werden müssen. Neben Maßnahmen, die nur bei leerer Wohnung durchführbar sind, kommen auch bauliche Änderungen in Betracht, bei denen die Duldung durch den Mieter nicht gewährleistet ist, z. B. die Einrichtung eines Bades in einem Raum, der bisher zu anderen Zwecken benutzt wurde. Ob die beabsichtigte Baumaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist oder ob der Vermieter bei ihrem Unterbleiben erhebliche Nachteile erleiden würde, spielt im Unterschied zu § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB keine Rolle. Erforderlich ist jedoch, daß die beabsichtigten Maßnahmen zulässig sind. Häufig werden öffentlich-rechtlich Genehmigungen einzuholen sein, z. B. eine Baugenehmigung und die Genehmigung nach einer Zweckentfremdungsverordnung.

Um Zweifel über die Verwendungsabsicht des Vermieters auszuschließen, ist ferner Voraussetzung, daß der Vermieter dem Mieter bei Abschluß des Mietvertrages diese Absicht schriftlich mitteilt. Aus dem gleichen Grunde ist eine weitere schriftliche Mitteilung drei Monate vor dem Ablauf des Mietverhältnisses vorgesehen. Wenn eine der Voraussetzungen des Absatzes 2 nicht gegeben ist, insbesondere die Verwendungsabsicht des Vermieters entfallen

ist, kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach Absatz 1 verlangen. Die Beendigung des Mietverhältnisses ist dem Vermieter dann nur noch unter den schärferen Voraussetzungen des § 564 b Abs. 1, 2 BGB möglich.

In Absatz 2 Satz 2 wird jedoch eine Sonderregelung für den Fall getroffen, daß sich die beabsichtigte Verwendung der Räume ohne ein Verschulden des Vermieters erst zu einem späteren Zeitpunkt verwirklichen läßt. Beispielsweise kann sich die Erteilung einer Baugenehmigung aus nichtvorhersehbaren Gründen verzögern. Umstände, auf die der Vermieter keinen Einfluß hat, können ihn dazu zwingen, eine beabsichtigte Eigennutzung zu verschieben. In solchen Fällen erscheint ein Anspruch des Mieters auf unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses in der Regel nicht angemessen; vielmehr soll der Mieter dann grundsätzlich nur eine Verlängerung auf Zeit verlangen können. Wenn allerdings eine Höchstfrist von fünf Jahren seit dem Beginn des Mietverhältnisses überschritten würde, lebt das Recht des Mieters nach Absatz 1 wieder auf. Wie bereits bemerkt, wiegt bei so langfristigen Verzögerungen das Interesse des Mieters, Klarheit über seinen weiteren Verbleib in der Wohnung zu erlangen, schwerer als das Interesse des Vermieters an der erleichterten Beendigung des Vertrages.

Durch die Vorschrift wird ferner eine Verlängerung des Mietverhältnisses aufgrund der Sozialklausel ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, daß Unsicherheit über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses entsteht und Eigentümer leerstehenden Wohnraums aus diesem Grunde von einer Vermietung absehen. Aus den gleichen Gründen werden auch die Vorschriften über die Räumungsfrist (§§ 721, 794 a ZPO) ausgeschlossen (Artikel 3 Nr. 4). Wenn ganz besondere Umstände vorliegen, kann jedoch die Räumung aufgrund der vollstreckungsrechtlichen Härteklausel (§ 765 a ZPO) hinausgeschoben werden.

## Artikel 2

### Zu Nummer 1

#### Zu Buchstabe a

Nach geltendem Recht sind für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich alle Mieten einer vergleichbaren Kategorie von Wohnungen heranzuziehen. Mieten, die außergewöhnlich stark nach der einen oder anderen Seite von der großen Mehrheit der Mieten abweichen, bleiben allerdings als nicht üblich außer Betracht. Die Regelung führt dazu, daß auch ältere Mietzinsvereinbarungen, die aus unterschiedlichen Gründen nicht an die wirtschaftliche Entwicklung angepaßt worden sind, in die Vergleichsmiete eingehen. Das Ziel des

Vergleichsmietensystems, dem Vermieter eine Mieterhöhung bis zu einer marktorientierten Miете zu ermöglichen, wird in diesen Fällen nicht erreicht.

Der Entwurf sieht deshalb vor, daß künftig nur noch Daten aus den letzten drei Jahren bei der Ermittlung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Darunter fallen außer den Neuabschlüssen und den einvernehmlichen Mieterhöhungen auch Mieterhöhungen aufgrund des Vergleichsmietenverfahrens sowie Erhöhungen wegen der Umlage von Modernisierungskosten (§ 3 MHG) und Kapitalkostensteigerungen (§ 5 MHG). Die Einbeziehung auch der beiden zuletzt genannten Mietsteigerungen ist aus praktischen Gründen geboten, weil bei zurückliegenden Mietsteigerungen häufig nicht mehr festgestellt werden kann, aus welchem Grund sie eingetreten sind. Ausgenommen bleiben lediglich Betriebskostenerhöhungen nach § 4 MHG.

Nummer 3 soll verhindern, daß die Mietsteigerung in Einzelfällen ein zu starkes Ausmaß annimmt. Daher wird die Mietsteigerung im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens begrenzt, und zwar derart, daß die Miете in jeweils drei Jahren nicht um mehr als 30 v. H. über der Ausgangsmiete liegen darf. Obergrenze für die Mietsteigerung ist in jedem Fall das Vergleichsmietenniveau; die vorgesehene Regelung erlaubt also keine allgemeine prozentuale Steigerung der Miете. Auf die 30%-Grenze werden Erhöhungen, auf die der Vermieter keinen Einfluß hat (§§ 4, 5 MHG) sowie eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung (§ 3 MHG) nicht angerechnet.

#### Zu Buchstabe b

Der bisherige Satz 2 des § 2 Abs. 2 MHG wird um einen Klammerzusatz (Mietspiegel) sowie um einen Halbsatz ergänzt, demzufolge der Vermieter, der ein Mieterhöhungsverlangen mit Mietpreisspannen begründet, die Einordnung des verlangten Mietzins innerhalb der Spanne nicht besonders zu begründen braucht. Damit sollen Schwierigkeiten bei der Handhabung von Mietspiegeln, die Mieten in der Form von Höchst- und Mindestbeträgen (Mietzinsspannen) ausweisen, vorgebeugt werden. In diesen Fällen hat die Rechtsprechung für die Wirksamkeit eines Erhöhungsverlangens zum Teil verlangt, daß Abweichungen vom Mittelwert der einschlägigen Mietzinsspanne zusätzlich begründet werden, indem der Vermieter weitere, im Mietspiegel nichtberücksichtigte Wohnwertmerkmale angibt (LG Mannheim, ZMR 1977, S. 284). Diese Anforderung ist als überzogen auf Kritik gestoßen (Münchener Kommentar/Voelskow, Anh. zu § 564 b, § 2 MHG, Rdnr. 43). Dem Vermieter sollte es nicht zum Nachteil gereichen, wenn er die Wohnung innerhalb der Spanne nicht zutreffend einordnet und von Hinweisen auf Einzelheiten des Wohnwertes absieht, die dem Mieter in aller Regel ohnehin bekannt sind.

Die Vorschrift betrifft allein die Frage, 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 behandelt.

Doppelbuchstabe bb sieht zur Vereinfachung des Mieterhöhungsverfahrens vor, daß künftig auch Wohnungen aus dem Bestand des Vermieters zu Vergleichszwecken herangezogen werden können.

#### Zu Buchstabe c

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. Die bisherige Regelung bezweckt, daß nach einer Versäumung der Klagefrist für eine gewisse Zeit Ruhe im Mietverhältnis eintritt. Dem steht jedoch entgegen, daß der Vermieter, will er Nachteile vermeiden, fristgemäß Klage erheben muß, selbst wenn zwischen den Parteien erfolgversprechende Verhandlungen im Gange sind. Der Vermieter soll künftig berechtigt sein, nach einer Versäumung der Klagefrist zu beliebiger Zeit ein neues Mieterhöhungsverlangen zu stellen. Das frühere Mieterhöhungsverlangen wird durch die Versäumung der Klagefrist unwirksam. 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.

Der neue einzufügende Satz 2 des § 2 Abs. 3 MHG eröffnet die Möglichkeit, daß der Vermieter ein wirksames Mieterhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholt.

Fehlt es an einer ordnungsgemäßen Begründung des Mieterhöhungsverlangens, so ist eine anschließende Mieterhöhungsklage nach herrschender Meinung unzulässig (BVerfG, NJW 1989, S. 1618; Schmidt-Futterer/Blanck, Wohnraumschutzgesetz, 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. 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 Schwierigkeiten 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 1975, S. 74 — zum 1. WKSchG —; AG Bielefeld, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1977, S. 190; Sternel, Mietrecht, 2. Aufl., Rdnr. III 179, 181; Emmerich/Sonnenschein, Mietrecht, § 2 MHG, Rdnr. 99 bis 108). In diesem Zusammenhang ist 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 nachgeholtten 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).

#### Zu Buchstabe d

Zur Straffung des Mieterhöhungsverfahrens wird der gegenwärtig vier Monate dauernde Zeitraum, nach dem ein Mieterhöhungsverlangen wirksam wird, um einen Monat verkürzt.

#### Zu Buchstabe e

Die Bestimmungen des Absatzes 5 sollen gewährleisten, daß in Zukunft in verstärktem Maße aktualisierte Mietspiegel zur Verfügung stehen. Bezüglich der Aufstellung von Mietspiegeln ist jedoch auch zu berücksichtigen, daß die Aufstellung mit erheblichem Kostenaufwand verbunden ist und daß ein Bedürfnis hierfür in den einzelnen Gemeinden recht unterschiedlich sein kann. Die Regelung ist daher als Sollvorschrift gefaßt.

Durch die Definition des Mietspiegels in Absatz 2 Satz 2 erster Halbsatz mit dem darin enthaltenen Bezug auf Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 ist bereits gewährleistet, daß bei der Aufstellung von Mietspiegeln Entgelte für preisgebundenen Wohnraum nach dem Wohnungsbindungsgesetz keine Berücksichtigung finden können. Darüber hinaus haben auch Entgelte, die aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen (z. B. nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) an Höchstbeträge gebunden sind, nicht die erforderliche Marktorientierung. Sie haben daher bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte ebenfalls außer Betracht zu bleiben. Dem trägt Satz 2 Rechnung.

Eine regelmäßige Anpassung der Mietspiegel an die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes ist Voraussetzung dafür, daß die Mietspiegel die Marktverhältnisse zutreffend widerspiegeln können. Die Einzelheiten der Aufstellung und Fortschreibung der Mietspiegel sollen durch eine bundeseinheitliche Verordnung geregelt werden. Hierbei werden die Ergebnisse des beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingerichteten Arbeits-

kreises „Mietspiegel“ zu berücksichtigen sein (vgl. Bericht der Bundesregierung betreffend die Ermöglichung einer vermehrten Aufstellung von Mietspiegeln durch die Gemeinden vom 10. Mai 1976, BT-Drucksache 7/5160).

Durch Absatz 6 wird sichergestellt, daß ein sachlich berechtigtes Mieterhöhungsverlangen, das auf einen Mietspiegel Bezug nimmt, der nicht den Anforderungen des Absatzes 5 entspricht, nicht aus formalen Gründen unwirksam ist. Aus dem Gesamtzusammenhang folgt dabei, daß ein Mietspiegel nach Absatz 5 nur ein solcher sein kann, der den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 2 erster Halbsatz in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 entspricht, also insbesondere nur Entgelte enthalten darf, die in den letzten drei Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

#### Zu Nummer 2

Durch die vorgeschlagene Anfügung eines neuen Absatzes 5 soll klargestellt werden, daß höhere Zinsbelastungen, die durch einen Eigentumsübergang verursacht werden, nicht auf den Mieter abgewälzt werden können. Für den Erwerber vermieteten Wohnraums sollen in dieser Hinsicht lediglich die gleichen Rechte bestehen wie für den bisherigen Eigentümer. Nach § 5 MHG darf also eine höhere Zinsbelastung, die durch eine größere Verschuldung aufgrund des Erwerbs eingetreten ist, auf die Mieter nicht abgewälzt werden. Die Regelung entspricht den zu dieser Frage kürzlich ergangenen Rechtsentscheidungen des OLG Hamm (NJW 1982, 891) und des OLG Karlsruhe (NJW 1982, 893).

#### Zu Nummer 3

##### Zu Buchstabe a

Zur Einführung einer Staffelmiete wird auf die Ausführungen in Teil A. II. c der Begründung Bezug genommen.

Die unterschiedlichen Stufen des Mietzinses müssen jeweils betragsmäßig ausgewiesen sein, um insbesondere dem Mieter die auf ihn zukommende Mietbelastung zu verdeutlichen. Die Staffelmietabsprache muß schriftlich erfolgen. Eine Schriftform ist für Mietverträge, die für mehr als ein Jahr Dauer abgeschlossen werden, zwar bereits gemäß § 566 BGB vorgeschrieben. Da sich aus § 566 Satz 2 BGB jedoch nicht zweifelsfrei ergibt, daß bei fehlender Schriftform auch die Staffelmietabsprache unwirksam wäre, wird das Schriftformerfordernis wiederholt.

Nach Ablauf der Zeitspanne, für die gestaffelte Mieten vereinbart worden sind, gilt der am Ende erreichte Mietzins in dieser Höhe weiter, bis eine Mieterhöhung gemäß § 2 erfolgt oder eine neue Staffelmietabsprache im beiderseitigen Einvernehmen getroffen wird.

Eine hinreichend begründete Kalkulation der Mietpreisentwicklung über den Zeitraum von zehn Jahren hinaus erscheint nicht möglich, so daß kein Bedarf für die Zulassung einer längeren Spanne besteht.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete entspricht dem Bedürfnis beider Vertragsparteien, die wirtschaftliche Entwicklung des Mietverhältnisses mit größerer Sicherheit vorhersehen zu können. Insbesondere der Mieter wird sich darauf verlassen, daß mit Ausnahme der Veränderung der Betriebskosten, keine anderen als die in der Staffelmiete vereinbarten Erhöhungen auf ihn zukommen. Durch Staffelmietvereinbarungen sollen insbesondere die mit Mieterhöhungen gemäß § 2 verbundenen Unsicherheiten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wird die Möglichkeit von Erhöhungen gemäß §§ 3 und 5 ausgeschlossen. Sowohl die Durchführung baulicher Maßnahmen als auch die Veränderung der Kapitalkosten ist vom Mieter nicht zu beeinflussen und liegt allein im Verantwortungsbereich des Vermieters. Der Vermieter, der Baumaßnahmen durchführen will und die hierdurch verursachten Kosten nicht in die Kalkulation der vereinbarten Staffelsätze einbeziehen kann, muß auf die Vereinbarung einer Staffelmiete für die Zeit nach Durchführung der Baumaßnahme verzichten. Auch die Gefahr, daß Kosten durch bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, erforderlich werden (vgl. § 3 Satz 1), trägt der Vermieter.

Der Vermieter, der variable Kreditkosten zu tragen hat, muß sich entscheiden, ob er sich die Möglichkeit einer Anpassung nach § 5 erhalten oder eine Staffelmietabsprache treffen will. Im Interesse der Klarheit bei der Staffelmiete wird von der Kombination beider Erhöhungsmöglichkeiten abgesehen.

Die Vereinbarung einer Staffelmiete erfordert an sich keine Absprache über die Dauer des Vertragsverhältnisses. Es ist jedoch zu erwarten, daß die Vermieter zur Absicherung ihrer Kalkulation den Mietern Verträge vorlegen werden, in denen neben der Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses auch das Kündigungsrecht des Mieters für längere Zeit ausgeschlossen ist. Unter Berücksichtigung der möglichen Zwangslage der Wohnungssuchenden beim Abschluß eines Mietvertrages erscheint es erforderlich, den Ausschluß des Kündigungsrechts des Mieters auf vier Jahre zu begrenzen.

#### *Zu Buchstaben b und c*

Die Regelung schließt Wohnraum in Studenten- und Lehrlingsheimen von der Anwendung des MHG aus.

#### Zu Artikel 3

##### Zu Nummer 1

Die Vorschrift führt aus den unter B. Artikel 1 Nr. 2 dargelegten Gründen zur Aufhebung des § 20 ModEnG, der in dem neuen § 541 b BGB aufgeht.

##### Zu Nummer 2

Die Regelungen, die in den Sätzen 2 bis 5 des § 9 Abs. 5 WoBindG 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 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) bereits im Rahmen der zulässigen Miete berücksichtigt wird und daher nicht zusätzlich durch eine Mietkaution abgesichert zu werden braucht.

##### Zu Nummer 3

Die Vorschrift wird aufgehoben, da ihr Inhalt in den neuen § 564 c BGB (Artikel 1 Nr. 5) eingegangen ist.

##### Zu Nummer 4

Aus den unter A. II. a dargelegten Gründen werden die Vorschriften über die Räumungsfrist bei den Zeitmietverträgen nach § 564 c Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

##### Zu Nummer 5

###### *Zu Buchstabe a*

Die Änderung des § 5 Abs. 1 Satz 2 WiStG ist erforderlich, um diese Regelung mit der in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG vorgesehenen Neufassung des Vergleichsmietenbegriffs inhaltlich abzustimmen. Auch im Rahmen des WiStG sollen künftig für die Bestimmung der Vergleichsmiete nur Entgelte zugrunde gelegt werden, die in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 4 MHG abgesehen, geändert worden sind.

###### *Zu Buchstabe b*

Die neue Vorschrift schließt die Geltung des § 5 Abs. 1 Satz 1, 2 WiStG für die Fälle aus, in denen die geforderte Miete zwar die Wesentlichkeitsgrenze des Absatzes 1 Satz 2 überschreitet, der Vermieter aber — unter Berücksichtigung seiner laufenden Aufwendungen — aus der vermieteten Wohnung keinen Gewinn erzielt.

Die Wendung „zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich“ ist an § 8 Abs. 1 WoBindG angelehnt. Die dort für die Ermittlung der Kostenmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau in Bezug genommenen §§ 8 a und 8 b WoBindG sollen für die Beurteilung der Frage, ob die Miete für nichtpreisgebundenen Wohnraum zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, als Grundlage mit herangezogen werden. Außerdem können im Einzelfall weitere Umstände berücksichtigt werden, die sich aus der besonderen Gestaltung des Mietverhältnisses oder aus der Natur der Vermietung von nichtpreisgebundenen Wohnungen ergeben.

Durch die Einfügung des Satzes 3 in § 5 Abs. 1 WiStG wird der Geltungsbereich des § 302 a StGB nicht berührt.

## Zu Artikel 4

## 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

Die neue Bestimmung des § 550 b BGB (Artikel 1 Nr. 3) über den Schutz des Mieters bei einer Kautionsstellung greift grundsätzlich nicht in bestehende Mietverhältnisse ein. Es bleiben vielmehr die Vereinbarungen der Mietparteien in Geltung. Eine Ausnahme soll jedoch für die Verpflichtung zur Verzinsung der Kautionspflicht insoweit gelten, als die Mietpar-

teien eine Verzinsung nicht ausdrücklich ausgeschlossen haben. In diesem Fall soll ab Inkrafttreten dieses Gesetzes der Vermieter verpflichtet sein, die gestellte Kautionspflicht nach § 550 b Abs. 2 BGB zu verzinsen. Mit dieser klarstellenden Regelung für die Zukunft wird keine Stellung dazu genommen, ob für Kautionspflichten, für die eine besondere Vereinbarung hinsichtlich der Verzinsung nicht getroffen worden ist, auch schon für die Vergangenheit eine Verzinsungspflicht anzunehmen ist (BGH, NJW 1982, S. 2186).

## Zu Artikel 5

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

## Zu Artikel 6

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

