

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

A. Zielsetzung

Durch den starken Anstieg der Realeinkommen, durch Haushaltsgründungen geburtenstarker Jahrgänge sowie durch den unerwarteten Zustrom von Zuwanderern hat die Wohnungsnachfrage sich in den letzten Jahren stark erhöht. Als Folge davon hat der Anstieg der Wohnungsmieten sich beschleunigt, wodurch vor allem sozial schwächere Bevölkerungsgruppen belastet sind. Die besonders starken Mietsteigerungen sollen so lange durch besondere gesetzliche Maßnahmen begrenzt werden, bis die Engpaßsituation auf dem Wohnungsmarkt durch die von der Bundesregierung eingeleiteten Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsangebots überwunden sein wird.

Außerdem sollen zur Anregung von Wohnungsbauinvestitionen die mietrechtlichen Rahmenbedingungen verbessert werden.

Schließlich sollen in den neuen Bundesländern die besonderen Schutzvorschriften des Einigungsvertrags gegen Eigenbedarfskündigungen verlängert und zugleich dem sozialen Mietrecht angenähert werden.

B. Lösung

1. Für die Dauer von fünf Jahren sollen bei Wohnungen, die vor dem Jahre 1981 errichtet worden sind, die Mieten im Vergleichsmietenverfahren von einer bestimmten Höhe an nur noch um höchstens 20 % (statt bisher 30 %) innerhalb von drei Jahren erhöht werden dürfen (Senkung der Kappungsgrenze).
2. Verschärfung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 über die Mietüberhöhung.

3. Durch Zulassung von Mietzinsgleitklauseln soll den Vertragsparteien eine Möglichkeit geboten werden, mit der das Mieterhöhungsverfahren vereinfacht und die Erträge der Investoren gegen Inflationsverluste gesichert werden können.
4. Zur Ausweitung des Wohnungsangebots sollen folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) Die Schaffung neuen Wohnraums in Nebenräumen von bestehenden Gebäuden und auf Freiflächen wird rechtlich erleichtert.
 - b) Die Bedingungen zur Errichtung von Werkwohnungen werden verbessert.
5. Das Entgelt, das ein Wohnungssuchender für die Vermittlung einer Mietwohnung zu zahlen hat, wird auf zwei Monatsmieten begrenzt.
6. Der Kündigungsschutz der Mieter gegen Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern wird um drei Jahre verlängert; dafür wird die bisherige Härteklausel erweitert.

C. Alternativen

Sie sind in Abschnitt A, VI. der Begründung dargestellt.

D. Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
021 (424) — 843 01 — Mi 35/92

Bonn, den 14. September 1992

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 645. Sitzung am 10. Juli 1992 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf, wie aus Anlage 2 ersichtlich, Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Kohl

Anlage 1

Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

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 Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1126), wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Dem Satz 1 Nr. 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Der Vornhundertsatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn

a) das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. . . . [fünf Jahre nach dem Inkrafttreten] zugeht und

b) der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.“

c) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Von dem Jahresbetrag des nach Satz 1 Nr. 2 zulässigen Mietzinses sind die Kürzungsbeiträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.“

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird aufgehoben.

b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt. Diese Frist verlängert sich um drei Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 des

Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 vom Hundert nach oben abweicht.“

3. § 10 Abs. 2 Satz 4 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Der jeweilige Mietzins oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen sein.“

4. Nach § 10 wird folgender § 10a eingefügt:

„§ 10a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 können auch Mietanpassungsvereinbarungen schriftlich getroffen werden, nach denen die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll, wenn die Vereinbarung der Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften bedarf und diese Genehmigung erteilt wird.

(2) Während der Geltungsdauer der Vereinbarungen ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

(3) Eine Erhöhung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 ist durch schriftliche Erklärung geltend zu machen.

(4) Der Mieter schuldet den erhöhten Mietzins von dem Beginn des übernächsten Kalendermonats an, der auf den Zugang der Erklärung folgt, jedoch nicht vor Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten auf Grund der Vereinbarung wirksam gewordenen Mieterhöhung.“

5. In § 11 Abs. 3 Nr. 3 wird die Verweisung „§ 10 Abs. 2“ durch „§ 10 Abs. 2 und § 10a“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721) geändert worden ist, erhält folgende Fassung:

„§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert 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. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie

1. unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen und
2. für Räume entrichtet werden,
 - a) die nach dem 1. Januar 1991 fertiggestellt wurden oder
 - b) für die das zuletzt entrichtete Entgelt über der in Satz 1 bezeichneten Grenze liegen durfte.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 3**Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung**

§ 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2840) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Im Falle einer Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, darf das vom Wohnungssuchenden insgesamt zu zahlende Entgelt den in Satz 1 bestimmten Betrag nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt.“

2. Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden Absätze 5 und 6.

Artikel 4**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 25. Juli 1991 (BGBl. I S. 1606), wird wie folgt geändert:

1. In § 541 b Abs. 1 werden die Worte „oder zur Einsparung von Heizenergie“ durch „zur Einsparung von Heizenergie oder zur Schaffung neuen Wohnraums“ ersetzt.
2. § 564 b Abs. 2 Nr. 4 erhält folgende Fassung:

„4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will,

- a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen,
- b) sie Mietern des neugeschaffenen Wohnraums als Nebenräume anzubieten oder
- c) sie als Ersatz für Räume oder Grundstücksteile anzubieten, die zu einem in Buchstabe a oder Buchstabe b bezeichneten Zweck verwendet werden,

die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Der Mieter kann eine angemessene Senkung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.“

3. § 564 c Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(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 worden ist,
2. der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
 - 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, oder
 - c) Räume, die mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet worden

sind, an einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und

3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsschluß schriftlich mitgeteilt hat.

Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden oder teilt der Vermieter dem Mieter nicht drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich mit, daß seine Verwendungsabsicht noch besteht, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.“

4. § 565 c Satz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. bei Wohnraum, der weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des

- a) übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
- b) nächsten Monats, wenn das Mietverhältnis vor dem ... [Inkrafttreten des Gesetzes] eingegangen worden ist und der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird;“

Artikel 5

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 232 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffent-

lichten bereinigten Fassung, der durch Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 941) eingefügt worden ist, erhält folgende Fassung:

„(3) Auf berechnete Interessen im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Eigenbedarf) kann der Vermieter sich erst nach dem 31. Dezember 1995 berufen. Dies gilt nicht,

1. wenn die Räume dem Vermieter durch nicht zu rechtfertigende Zwangsmaßnahmen oder durch Machtmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täuschung seitens staatlicher Stellen oder Dritter entzogen worden sind,
2. wenn der Mieter bei Abschluß des Vertrags nicht redlich im Sinne des § 4 Abs. 3 des Vermögensgesetzes gewesen ist oder
3. wenn der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen nicht zugemutet werden kann.“

Artikel 6

Inkrafttreten

(1) Artikel 5 tritt am 1. Januar 1993 in Kraft.

(2) Im übrigen tritt dieses Gesetz am ersten Tag des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung**A. Allgemeines****I. Ausgangslage**

Nach Jahren entspannter Wohnungsmarktsituation mit einem breiten Wohnungsangebot ist der Wohnungsmarkt in eine Phase zunehmender Anspannung und Beanspruchung eingetreten.

1. Den Anstoß zu dieser Entwicklung gab der starke Anstieg der Realeinkommen weiter Teile der Bevölkerung als Folge der guten Wirtschaftsentwicklung, der deutlichen Ausweitung der Beschäftigung und der Erhöhung der Wohnkaufkraft, auch infolge der Entlastungen durch die Steuerreform.

Verstärkt wurde die Entwicklung dadurch, daß die Zahl der Haushalte erheblich zunahm. Ursachen hierfür waren zum einen Veränderungen in der Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung, beispielsweise

- Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge,
- eine zunehmende Zahl von Ehescheidungen und
- ein längerer Verbleib älterer Menschen in ihrer Wohnung.

Zum anderen hat die Wohnungsnachfrage sich durch einen unerwartet starken Zustrom von Zuwanderern erhöht. Seit Anfang 1988 sind nahezu 3 Millionen Menschen in das Gebiet der alten Bundesländer gekommen.

Mit diesem Nachfrageschub hat das Wohnungsangebot nicht Schritt halten können.

2. Wohl haben Bund, Länder und Gemeinden seit Beginn des Jahres 1989 verstärkte Anstrengungen unternommen, um durch verbesserte steuerliche Bedingungen, Förderung von Ausbau- und Umbaumaßnahmen sowie durch Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau langfristig eine Entspannung der Situation auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen (Einzelheiten hierzu im Sozialbericht 1990 der Bundesregierung, BR-Drucksache 479/90 Tz 228 bis 233).

Erfolge sind nicht ausgeblieben. So ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen von 208 621 im Jahre 1988 über 238 617 im darauffolgenden Jahr auf 256 738 im Jahre 1990 gestiegen. Die Baugenehmigungen für rund 390 000 Wohnungen im Jahre 1990 und die bisherige Entwicklung der Bautätigkeit lassen erwarten, daß für 1991 noch einmal deutlich mehr Fertigstellungen verzeichnet werden können.

Mit dem wohnungspolitischen Konzept 1991 wird die Bundesregierung vor allem durch eine verbes-

serte Wohneigentumsförderung und im sozialen Wohnungsbau zusätzliche Impulse zur Schaffung neuen Wohnraums geben.

3. Gleichwohl wird es noch einige Jahre dauern, bis sich die Wohnungsmarktsituation entspannen wird. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, daß das Angebot auf dem Wohnungsmarkt, der im wesentlichen ein Bestandsmarkt ist, sich nur mit zeitlicher Verzögerung den raschen Veränderungen der Wohnungsnachfrage anpassen kann. Der Nachfrageüberhang führt somit zu relativ starken Preisausschlägen, besonders auf dem Teil des Wohnungsmarktes, bei dem die Preise neu vereinbart werden.

Infolge dieser Entwicklung ist der Mietenindex, der in den Jahren bis 1987 im westlichen Teil des Bundesgebiets auf einen Tiefstand von 1,6 % im Jahresdurchschnitt abgesunken war, im Laufe von vier Jahren wieder auf über 4 % angestiegen.

II. Senkung der Kappungsgrenze

Der Anstieg der Mieten belastet vor allem sozial schwächere Bevölkerungsgruppen. Es gilt daher, besonders starke Mietsteigerungen vorübergehend zu begrenzen, um den Schutz der Mieter in einer Situation zu verbessern, in der die Ausweitung des Wohnungsangebots noch deutlich hinter dem Nachfrageanstieg zurückbleibt.

Bei der hiernach erforderlichen Begrenzung des Mietanstiegs wird jedoch im einzelnen folgendes zu beachten sein:

1. Die Mietpreisbildung muß weiterhin grundsätzlich am Markt ausgerichtet bleiben. Um eine „stärker marktorientierte Anpassung der Mieten zu erreichen“, wurde Ende 1982 das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen erlassen. Auch jetzt und künftig muß das Vergleichsmietenprinzip des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz — MHG) sich am Markt, d. h. an den Mietzinsvereinbarungen orientieren, in denen der Wert des Gutes „Wohnung“ und dessen Knappheit am ehesten angezeigt werden: den aktuellen, zeitlich jedenfalls nicht weit zurückliegenden Mietzinsvereinbarungen.

Diese Erwägung verbietet es, mit der Dämpfung des Mietanstiegs beim Begriff der Vergleichsmiete anzusetzen und diese auch anhand lange zurückliegender Mietzinsvereinbarungen zu bestimmen. Die Anbindung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Marktmiete darf nicht gelockert werden. Die zur Zeit maßgebenden drei Jahre wahren in ausreichendem Maße die Kontinuität der Mietenentwicklung und sind auch geeignet, für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

eine hinreichend breite Tatsachengrundlage zur Verfügung zu stellen.

2. Anzustreben ist eine Regelung, die im oberen Bereich der Mietpreisskala den Anstieg der Mieten hemmt, ohne den Grundsatz der Marktorientierung zu verletzen. Der Entwurf sieht deshalb eine Senkung der 30%-Kappungsgrenze für die Fälle vor, in denen die Ausgangsmiete bereits eine bestimmte Höhe erreicht hat.

Dies bewirkt, daß in diesem oberen Bereich die einzelnen Mieterhaushalte vor abrupten Mieterhöhungen besser geschützt sind.

3. Durch eine solche Lösung wird zugleich vermieden, daß die Vermieter der aus den Wohnungsbindungen entlassenen Sozialmietwohnungen unangemessen lange im Bereich unwirtschaftlicher Miethöhe verbleiben müssen. Für sie soll es weiterhin bei der Möglichkeit 30%iger Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren bleiben. Auch Vermieter, die sich aus sozialen Erwägungen oder aufgrund persönlicher Beziehungen mit einer besonders niedrigen Miete zufriedengegeben haben, werden durch diese Konzeption gegenüber anderen Vermietern nicht benachteiligt.

Den oberen Bereich des Mietenspektrums bestimmt der Gesetzentwurf auf der Grundlage der höchstzulässigen Bewilligungsmieten im sozialen Wohnungsbau.

4. Bei der Bestimmung der besonderen Kappungsgrenze war zu beachten:

Eine nennenswert dämpfende Wirkung kann nur von einer deutlich herabgesetzten Kappungsgrenze ausgehen.

Die vielfach erwogene Herabsetzung auf 15 % oder gar 10 % innerhalb von drei Jahren würde jedoch die Möglichkeiten des Vermieters, die — ihm grundsätzlich zustehende — ortsübliche Vergleichsmiete zu erreichen, zu sehr beschränken. Bei einem allgemeinen Mietanstieg in der Größenordnung von 3 % würde z. B. ein Vermieter, dem nur 15 % Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren zugestanden werden, über zehn Jahre benötigen, um einen auch nur 20 % betragenden Rückstand gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete aufzuholen.

Die vorgesehene zeitliche Befristung der Regelung auf fünf Jahre vermag diesen Gesichtspunkt nicht auszuräumen. Bei einem zu niedrigen Ansatz der Kappungsgrenze würde sich nämlich der Abstand vieler Mieten zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht hinreichend verringern. Nach dem Außerkrafttreten der Regelung würde das zu einem übermäßigen Nachholbedarf an Mieterhöhungen führen. Dies muß vermieden werden.

5. Die Regelung soll der augenblicklichen Ausnahmesituation auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen, deren Ursachen bereits dargelegt worden sind. Die Senkung der Kappungsgrenze wird deshalb auf fünf Jahre befristet. In dieser Zeit kann sich der Wohnungsbau der gestiegenen Nachfrage anpassen.

6. Die Beschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten soll auch nicht für Wohnungen gelten, die nach dem 31. Dezember 1980 fertiggestellt worden sind. Es wäre nicht zu verantworten, den Investoren, die zur Behebung der „neuen Wohnungsnot“ anfangs der 80er Jahre Mietwohnungen gebaut haben, die Bedingungen zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit ihrer Wohnungen nachträglich zu verschlechtern.

7. Ergänzend bleibt zur Kappungsgrenze festzuhalten, daß diese Grenze — entgegen vielen Darstellungen in der Öffentlichkeit — keine „Erlaubnis“ zur Mieterhöhung um den genannten Prozentsatz darstellt. Vielmehr wird durch diese Grenze der Anspruch des Vermieters auf eine Mieterhöhung, die nach dem Gesetz grundsätzlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gehen darf, bereits unterhalb dieser Vergleichsmiete gleichsam „gekappt“. Der Vermieter hat also bei der Mieterhöhung nach § 2 MHG stets zwei Obergrenzen zu beachten:

- die ortsübliche Vergleichsmiete,
- die 30 %-Kappungsgrenze.

Sobald er mit seinem Mieterhöhungsverlangen die niedrigere — und damit für den Mieter günstigere — der beiden Grenzen erreicht hat, gibt es keinen Anspruch auf Mieterhöhungen mehr. In der Praxis spielt also die Kappungsgrenze in all den Fällen, in denen die Ausgangsmiete bereits in der Nähe der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, keine Rolle.

III. Weitere Maßnahmen

1. Zulassung von Mietzins-Gleitklauseln bei der Wohnraummiete (Artikel 1 Nr. 4)

Die gesetzlichen Erhöhungsvorschriften sind in der Praxis für beide Seiten schwer handhabbar. Empirische Erhebungen zeigen, daß Mieter weit überwiegend auch Mieterhöhungserklärungen akzeptieren, die nicht den Anforderungen des Miethöhegesetzes, insbesondere dessen § 2, entsprechen. Auf der anderen Seite haben vor allem private Vermieter mit kleineren Wohnungsbeständen erhebliche Schwierigkeiten, Mieterhöhungsverlangen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu begründen. Für beide Teile besteht daher neben den gesetzlichen Mieterhöhungstatbeständen, hauptsächlich der Erhöhungsmöglichkeit nach § 2 MHG, ein Bedürfnis für die Zulassung vertraglicher Mietanpassungsregelungen, wie sie bis 1974 im Rahmen des währungsrechtlich Zulässigen erlaubt waren.

Die 1982 eingeführte Möglichkeit der Vereinbarung von Staffelmieten hat nur sehr begrenzte Bedeutung erlangt. Deshalb soll in einem neuen § 10a MHG das mietrechtliche Verbot vertraglicher Mieterhöhungsregelungen für bestimmte Klauseln gelockert werden. Die Regelung beschränkt sich auf Klauseln, die nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften der Genehmigung bedürfen und tatsächlich genehmigt worden sind. Damit stellt die Regelung sicher, daß Klauseln, die keiner

währungsrechtlichen Kontrolle unterliegen, mietrechtlich weiterhin unzulässig bleiben.

2. Änderung des § 5 WiStG (Artikel 2)

Das gestiegene Mietenniveau ermöglicht es vor allem den Vermietern älteren Wohnraums, im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Kostendeckung zu erzielen. Bei der Wiedervermietung von Wohnraum steht es den Vermietern ohnehin frei, einen Mietzins bis zu 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vereinbaren (Wesentlichkeitsgrenze des § 5 WiStG).

Die Berücksichtigung der „laufenden Aufwendungen des Vermieters“ erschwert jedoch die Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen. Artikel 2 sieht daher eine Änderung des § 5 WiStG dahin vor, daß die Wesentlichkeitsgrenze nicht mehr generell überschritten werden darf, wenn dies zur Deckung laufender Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist. Eine solche Überschreitung soll vielmehr nur noch zulässig sein

- bei Neubauten, die nach dem 1. Januar 1991, also unter erheblich gestiegenen Kosten, fertiggestellt worden sind sowie
- bei Wohnraum, für den bisher schon aus Kostengründen eine entsprechend hohe Miete gefordert werden durfte.

3. Begrenzung der Maklerentgelte (Artikel 3)

Die unter I. dargestellte Wohnungsknappheit hat auch dazu geführt, daß Wohnungsvermittler Wohnungssuchenden unter Ausnutzung des geringen Angebots hohe Vermittlungsentgelte abverlangen. Diese stehen oft in keinem vertretbaren Verhältnis mehr zur Dienstleistung der Vermittler, werden aber von den Wohnungssuchenden notgedrungen hingenommen. Vermittlungsentgelte von drei Monatsmieten und mehr sind keine Einzelfälle. Die für das Vermittlungsentgelt nach § 6 WiStG bestehende Beschränkung vermochte diesem Mißstand nicht hinreichend entgegenzuwirken, zumal weithin Unsicherheit über die ortsüblichen Entgelte besteht.

Durch Änderung des § 2 des Wohnungsvermittlungsgesetzes soll daher für die Courtage, die Wohnungsvermittler den Wohnungssuchenden in Rechnung stellen dürfen, eine Obergrenze von zwei Monatsmieten festgelegt werden.

4. Erleichterung des Ausbaus von Nebenräumen zu Wohnraum (Artikel 4 Nr. 1 und 2)

Die durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz im Mai 1990 geschaffene Möglichkeit, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes zu kündigen, wenn sie zu Wohnraum ausgebaut werden sollen, hat sich in der Praxis als zu eng erwiesen. Die Folge ist, daß eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen, die in bestehenden Gebäuden besonders rasch und preisgünstig hätten erstellt werden

können, nicht oder nicht in der möglichen Zeit errichtet werden kann.

Durch Erweiterung des § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB wird daher die Teilkündigung auch in den Fällen der Aufstockung und sonstigen Erweiterung des Gebäudes, nicht nur des bloßen Ausbaus, zugelassen, ebenso zum Zwecke der Inanspruchnahme von Flächen, die nicht mit Wohnraum bebaut sind. Diese Erweiterung soll die mietrechtlichen Voraussetzungen auch dafür schaffen, daß Baulücken geschlossen werden können.

Zugleich soll durch Ergänzung des § 541 b Abs. 1 BGB mehr Rechtssicherheit darüber geschaffen werden, daß Mieter Baumaßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Rahmen des für sie Zumutbaren zu dulden haben.

5. Mietrechtsänderungen zur Förderung des Werkwohnungsbaus (Artikel 4 Nr. 3 und 4)

Der Bau von Werksmietwohnungen ist in den letzten Jahren immer mehr zurückgegangen. Mit ursächlich dafür war auch, daß die Wirtschaftsunternehmen nicht in dem von ihnen gewünschten Maße über die errichteten Werkwohnungen verfügen konnten, wenn das Arbeitsverhältnis mit einem Mieter einer Werkwohnung beendet war. Der Entwurf will die Beendigung des Mietverhältnisses bei Werkwohnungen besser berechenbar machen:

- Innerhalb des im Gesetz festgelegten Rahmens von fünf Jahren sollen bei Werkwohnungen auch Zeitmietverträge ohne Verlängerungsanspruch des Mieters abgeschlossen werden können.
- Für Mietverhältnisse über Werkwohnungen unter zehn Jahren Dauer soll eine Werkwohnung mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist nicht nur bei dringendem, sondern auch bei einfachem Betriebsbedarf gekündigt werden dürfen.

Beide Maßnahmen lassen erwarten, daß Unternehmen, die in den letzten Jahren vom Bau von Werkwohnungen abgekommen sind, sich wieder stärker in diesem Bereich engagieren werden.

6. Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern (Artikel 5)

Im Einigungsvertrag ist bestimmt, daß bei Mietverhältnissen aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, der Vermieter von Wohnraum in den östlichen Bundesländern sich auf Eigenbedarf erst nach dem 31. Dezember 1992 berufen kann. Dies gilt nicht, wenn der Ausschluß des Kündigungsrechts für den Vermieter eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (Artikel 232 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche — EGBGB — in der Fassung der Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 zum Einigungsvertrag).

Nach Absatz 4 der genannten Vorschrift kann der Vermieter in einem auch von ihm selbst bewohnten Zweifamilienhaus ein Mietverhältnis nach § 564 b Abs. 4 Satz 1 BGB, also ohne Nachweis eines berechtigten Interesses, nur kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Der Entwurf sieht eine Verlängerung der Schutzvorschrift gegen Eigenbedarfskündigung um drei Jahre vor. Zugleich soll jedoch die Schutzvorschrift für diesen Zeitraum inhaltlich erweitert und konkretisiert werden:

- a) So dürfen durch den weiteren Ausschluß der Eigenbedarfskündigung keinesfalls Vermieter betroffen sein, deren Eigentum unter der Herrschaft der SED durch nicht gerechtfertigte Zwangsmaßnahmen oder durch Machtmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täuschung verloren haben.
- b) Gleichfalls soll der Eigenbedarfsausschluß nicht Mietern zugute kommen, die beim Abschluß des Mietvertrags nicht redlich im Sinne des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen gewesen sind.
- c) Auch in sonstigen Fällen soll der Vermieter künftig zur Kündigung wegen Eigenbedarfs dann berechtigt sein, wenn ihm wegen seines Wohnbedarfs und sonstiger berechtigter Interessen ein weiterer Ausschluß des Kündigungsrechts nicht zugemutet werden kann.

Durch diese Neufassung der Ausnahmegvorschrift soll auf dem Gebiet des Mietrechts ein Beitrag zur Bereinigung von DDR-Unrecht geleistet werden. Zugleich soll der Übergang vom bisherigen Recht der DDR zum sozialen Mietrecht des BGB geebnet werden mit dem Ziel zu vermeiden, daß es beim Auslaufen der verlängerten Wartefrist erneut in nennenswertem Umfang zu Eigenbedarfskündigungen kommt.

IV. Verfassungsrechtliche Fragen

Nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG ist der Gesetzgeber beauftragt, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist ihm dabei aufgegeben, ein „Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Artikels 14 Abs. 2 GG ergeben . . . Das Privateigentum im Sinne der Verfassung zeichnet sich in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbezugnis über den Eigentumsgegenstand aus . . . ; sein Gebrauch soll aber ‚zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen‘. Vorausgesetzt ist hierbei, daß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht. Dieses Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung umfaßt auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des einzelnen Rechtsgenossen, der auf die Nutzung des Eigentumsobjektes angewiesen ist“ (BVerfGE 71, 230, 246f.). Bei der Bedeutung, die die Wohnung als

Mittelpunkt der menschlichen Existenz hat, können sich für den Gesetzgeber besondere verfassungsrechtliche Pflichten zum Schutze der Mieter ergeben. Bei der Ausgestaltung zwingender mietrechtlicher Vorschriften muß der Gesetzgeber sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Freilich müssen diese Belange nicht zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung stünde aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozial gebundenen Privateigentums nicht in Einklang (BVerfGE 37, 132, 141; 71, 230, 247). Die vorgeschlagenen Regelungen sind nach diesen Maßstäben als Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässig:

Auszugehen ist davon, daß das System der Vergleichsmiete als solches mit dem Grundgesetz im Einklang steht (BVerfGE 37, 132 ff.; 71, 230 ff.).

— Die vorgeschlagenen Änderungen lassen dieses System im Grundsatz unangetastet. Sie berücksichtigen in ausgewogener Weise die zugunsten des Vermieters verschobene Wohnungsmarktlage einerseits, die Interessen der Mieter an einer maßvollen, kontinuierlichen Entwicklung der Mieten andererseits.

— Da auch nach der Änderung des § 2 MHG eine jährliche Steigerungsrate von gut 6% zulässig bleibt und nach derzeitiger Praxis die Mieterhöhungen in laufenden Verträgen in der Regel weit unter dieser Steigerungsrate bleiben, wird in die Substanz des Vermietereigentums nicht unverhältnismäßig eingegriffen. Nur die Möglichkeit, den größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen aus der Vermietung zu erzielen, wird beschnitten. Auf einen solchen Nutzen hat aber der Vermieter keinen verfassungsrechtlichen Anspruch (BVerfGE 71, 230, 253). Wirtschaftliche Verluste braucht der Vermieter durch die vorgeschlagenen Regelungen nicht zu befürchten.

— Die Regelung ist befristet: Der Vermieter wird allenfalls für zwei Mieterhöhungszeiträume von je drei Jahren auf Mieterhöhungen von je 20% statt wie bisher 30% verwiesen.

— Die vorgesehenen Regelungen sind erforderlich, um den Anstieg der Mieten in der gegenwärtigen besonders angespannten Wohnungsmarktlage zu dämpfen und die Mietenentwicklung insgesamt zu verstetigen.

— Dadurch, daß Neubauten ausgenommen sind, wird auch vermieden, daß die Regelung auf Investoren abschreckend wirkt und der Wohnungsmangel eher verschärft als überwunden wird.

Wegen verfassungsrechtlicher Fragen im Hinblick auf die Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern wird auf VI. 4. verwiesen.

V. Sonstige Änderungen des MHG

1. Auf Vorschlag des Landes Berlin wird § 2 Abs. 1 Satz 2 neu gefaßt, um eine Auslegung dieses Satzes zu korrigieren, die nach Auffassung der angehörten Länder sowie der Bundesregierung zu einem wohnungspolitisch unerwünschten Ergebnis führt.
2. Durch Änderung des § 3 MHG wird eine überflüssige und nur historisch erklärbare Mitteilungspflicht bei der Modernisierung von Wohnungen gestrichen und die Vorschrift insgesamt vereinfacht und gestrafft.
3. Die Vereinbarung von Staffelmieten wird durch eine Änderung des § 10 Abs. 2 MHG erleichtert.

VI. Alternativen

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen hat die Bundesregierung zugleich eine Entscheidung gegen eine Reihe weiterer Vorschläge zur Begrenzung des Mietanstiegs (vgl. unten 1. bis 3.) und zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern (vgl. unten 4. und 5.) getroffen:

1. Die Verlängerung des — zur Zeit drei Jahre betragenden — Berechnungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete würde, wie bereits unter II. 1. ausgeführt, die Marktorientierung der Vergleichsmiete lockern. Regelungen gegen den Markt sieht die Bundesregierung aber als untaugliches Rezept zur Behebung des Wohnungsmangels an.
2. Auch die Gesichtspunkte gegen eine weitergehende Herabsetzung der Kappungsgrenze wurden bereits dargelegt (II. 4.). Auch andere Ansätze an der Kappungsgrenze erscheinen verfehlt.
3. Die Begrenzung der Miethöhe bei der Wiedervermietung von Wohnraum, also beim Abschluß neuer Mietverträge, lehnt die Bundesregierung hauptsächlich aus folgenden Gründen ab:
 - a) Es handelt sich dabei um einen ordnungs- und rechtspolitisch schwerwiegenden Eingriff in die Vertragsfreiheit. Wohnungspolitisch wäre dies die denkbar gravierendste Entscheidung gegen den Markt, da die Entwicklung der Vergleichsmieten über die Neuvertragsmieten gespeist wird, so daß massive Begrenzungen der Neuvertragsmieten praktisch einem Mietenstopp gleichkämen.
 - b) Aus diesen Gründen hat das Miethöhegesetz eine solche Regelung nie enthalten. Vergleichbare Regelungen gibt es nur für eine Übergangszeit von der preisgebundenen Miete in das Vergleichsmietensystem. Die Verlängerung einer entsprechenden Übergangsregelung im Land Berlin hat der Deutsche Bundestag erst kürzlich abgelehnt.
 - c) Die Mietinteressenten würden höchstwahrscheinlich auf einen „grauen Markt“, also auf

Zahlungen oder Leistungen außerhalb des Mietzinses, ausweichen.

- d) Ein wirksamer Schutz vor der Ausnutzung von Mangelsituationen bei der Wiedervermietung wird — auf ordnungs- und rechtspolitisch unbedenkliche Weise — durch die vorgeschlagene Verschärfung des § 5 WiStG erreicht.
4. Eine Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern ohne inhaltliche Änderungen der Schutzvorschriften hält die Bundesregierung für keinen geeigneten Weg einer sozialverträglichen Überleitung vom bisherigen Recht der DDR in das soziale Mietrecht des BGB. Ziel der Bundesregierung ist es, diesen Übergang zu einer gleichmäßigeren Entwicklung auszugestalten. Eine bloße Verlängerung würde die Probleme nur verschieben. Würde die bisherige sehr einschneidende Regelung einfach beibehalten, wären auch ungünstige Auswirkungen auf die Wohnungsbauminvestitionen nicht auszuschließen.

Eine unbesehene Verlängerung der Wartefrist würde auch verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen:

- a) Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts darf das Kündigungsrecht des Vermieters ohne Verfassungsverstoß von einem berechtigten Interesse an der Beendigung des Mietvertrages abhängig gemacht werden. Je stärker ein Eigentumsobjekt soziale Funktionen erfüllt, desto größere Einschränkungen seiner Befugnisse muß der Eigentümer von Verfassungen wegen hinnehmen (vgl. BVerfGE 52, 1, 32; 68, 361, 368; 79, 292, 302).
- b) Auch wenn das Eigentum insoweit weitgehenden Beschränkungen unterworfen werden kann, fordert die Bestandsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 GG indes in jedem Fall die Erhaltung des Zuordnungsverhältnisses und der Substanz des Eigentums. Ebenso wenig wie die Eigentumsgarantie eine die soziale Funktion eines Eigentumsobjekts mißachtende Nutzung schützt, kann Artikel 14 Abs. 2 GG eine übermäßige, durch die soziale Funktion nicht gebotene Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse rechtfertigen (BVerfGE 68, 361/368 mit weiteren Nachweisen).
- c) In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß in den neuen Bundesländern die Vermietung vielfach keineswegs „freiwillig“ geschehen ist in dem Sinne, daß der Eigentümer durch eigenverantwortliche Entschließung sich seines Nutzungsrechts begeben hätte. Davon abgesehen, darf der in Artikel 14 GG verbürgte Schutzbereich nicht auf Dauer auf die Freiheit reduziert werden, aus der Vermietung den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für eine eigenverantwortliche Lebensgestaltung dient. Zur Substanz des Eigentums gehört vielmehr auch die Freiheit, den Eigentumsgegenstand selbst zu nutzen (vgl. BVerfGE 79, 292, 304; 81, 29, 33; 82, 6, 16).

- d) In diesem Zusammenhang ist auch die für eine Übergangszeit durch die Miethöheregulierung geschaffene ungünstige Ertragsituation vieler Eigentümer zu berücksichtigen.
- e) Schließlich muß gesehen werden, daß der Mieter auch bei Eigenbedarfskündigungen keineswegs schutzlos ist. Seine Interessen werden im Rahmen der Sozialklausel (§ 556 a BGB) in dem Maße gewahrt, daß soziale Härten ausgeschlossen sind.
5. Die in Artikel 232 § 2 Abs. 4 EGBGB festgelegte Wartefrist für die Vermieterkündigung in Zweifamilienhäusern, in denen auch der Vermieter selbst wohnt, braucht nicht über das Jahr 1992 hinaus verlängert zu werden.
- a) In den neuen Bundesländern gibt es nur eine begrenzte Anzahl von Zweifamilienhäusern, in denen der Eigentümer selbst wohnt und in denen die andere Wohnung vermietet ist.
- b) In einer Anzahl von Fällen ist seit dem Beitritt der DDR das Mietverhältnis gekündigt worden, weil dem Vermieter „die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen seines Wohn- oder Instandsetzungsbedarfs oder sonstiger Interessen nicht zugemutet werden kann“ (Artikel 232 § 2 Abs. 4 EGBGB).
- c) Nach alledem ist nicht zu erwarten, daß nach dem Ablauf der besonderen Schutzfrist noch eine nennenswerte Zahl von Kündigungen aufgrund des § 564 b Abs. 4 BGB ausgesprochen werden wird.
- d) Dementsprechend ist aufgrund dieses Kündigungstatbestandes weder mit einer Kündigungswelle noch mit sozialen Unruhen und einer unerträglichen Belastung des Einigungsprozesses zu rechnen, zumal in diesen Fällen Mieter und Vermieter gleichermaßen eingeschlossene Bürger der neuen Bundesländer sind.
- e) In Härtefällen können die betroffenen Mieter nach der Sozialklausel der Kündigung widersprechen. Dies gilt besonders, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

In diesem Zusammenhang muß berücksichtigt werden, daß die nach der Mietdauer gestaffelten Kündigungsfristen bis zu einem Jahr eine vertragsmäßige Beendigung in der Mehrzahl der Fälle frühestens im zweiten Halbjahr 1993 oder ersten Halbjahr 1994 erwarten lassen. Bis dahin ist mit einer durchgreifenden Verbesserung der Wohnungsversorgung zu rechnen.

VII. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden voraussichtlich den Anstieg der Mieten in Teilen des Wohnungsbestandes dämpfen.

Der Wohnungsneubau wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da neu errichtete Wohnungen von den Eingriffen ausgenommen sind.

Bund, Länder und Gemeinden werden durch die Regelungen des Gesetzentwurfs nicht mit Kosten belastet. Die vorgesehene Senkung der Kappungsgrenze trägt zu einer Dämpfung des Mietpreisanstiegs bei und wird sich damit in der Tendenz in etwas geringeren Ausgaben für Wohngeld und Sozialhilfe auswirken. Dem stehen geringfügige Mindereinnahmen aus der Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gegenüber.

Auf das Preisniveau, besonders auf das Verbraucherpreisniveau, wird das Gesetz sich in zweifacher Hinsicht auswirken:

Die in Artikel 4 vorgesehenen Änderungen des BGB sollen die Angebotsbedingungen auf dem Mietwohnungsmarkt verbessern und — mit dem zunehmenden Wohnungsangebot — dazu beitragen, daß sich der Mietpreisanstieg abflacht.

Die Senkung der Kappungsgrenze in Artikel 1 Nr. 1 und die Verschärfung des § 5 WiStG in Artikel 2 werden den Anstieg der Mieten dämpfen. Dadurch werden sich auch Mieterhöhungen und Mietzinsvereinbarungen in geringerem Maße als bisher auf das Verbraucherpreisniveau auswirken. Sie werden aber, da Mieterhöhungen weiterhin möglich sind, nicht völlig unterbunden.

Diese preislichen Auswirkungen lassen sich — ebenso wie die in Artikel 3 vorgesehene Begrenzung der Entgelte für Wohnungsvermittlung — im vorhinein nicht quantifizieren.

VIII. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht, Strafrecht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen).

Das Gesetz enthält keine Regelung, die der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe)

Zu Nummer 1 Buchstabe a (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG)

Durch die Ergänzung des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG sollen Mieterhöhungen im Vergleichsmietensystem ab einer bestimmten Höhe des Mietzinses, dessen Erhöhung verlangt wird (Ausgangsmiete), statt um 30 nur noch um 20 % innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren verlangt werden dürfen.

1. Zur Höhe dieser besonderen Kappungsgrenze wird auf die Ausführungen unter A. II. 4. Bezug genommen.
2. Die Regelung soll nur für Wohnraum gelten, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist. Die Gründe dafür sind unter A. II. 6. dargelegt. Maßgebend soll die Fertigstellung des Wohnraums, nicht

des Gebäudes sein. Wohnraum, der z. B. seit dem 1. Januar 1981 in einem bereits davor errichteten Gebäude durch Ausbau von Nebenräumen oder durch Erweiterung des Gebäudes fertiggestellt worden ist, soll ebenso von der Regelung ausgenommen werden wie Wohnraum, der im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG im Beitrittsgebiet „aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen“. Für Wohnraum dagegen, der seit dem 1. Januar 1981 aus bereits vorhandenem Wohnraum — z. B. durch Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen — seine jetzige Form und Qualität erhalten hat, gilt nach wie vor das frühere Fertigstellungsdatum und damit auch die herabgesetzte Kappungsgrenze.

3. Der in § 2 Abs. 1 Nr. 3 vorgesehene feste Betrag von monatlich 8,00 DM, bei dessen Überschreitung die 20 %-Kappung gelten soll, spiegelt den oberen Bereich der sog. Quadratmeter-Bewilligungsmieten wider, wie sie in der Mietwohnungsbauförderung des sozialen Wohnungsbaues der Länder im Jahre 1991 maßgebend waren. Soweit vermieteter Wohnraum im frei finanzierten Wohnungsbau eine darüberliegende Vergleichsmiete aufweist, soll zwar generell eine Mietanhebung bis zur Höhe dieser Vergleichsmiete zulässig bleiben; oberhalb der durch Fördermaßnahmen der Länder im sozialen Mietwohnungsbauförderung aufgezeigten Preisgrenzen sollen jedoch auch nicht preisgebundene Bestandsmieten für eine Übergangszeit nur verlangsamt an ein höher liegendes Vergleichsmietenniveau herangeführt werden dürfen.

Die Festlegung des Anwendungsbereichs der herabgesetzten Kappungsgrenze durch einen einheitlichen Grenzwert von 8,00 DM wahrt die Rechtseinheit im Bundesgebiet. Zugleich entfaltet die Vorschrift in Ballungsgebieten und anderen Gebieten mit hohem Mietpreisniveau eine stärkere Wirkung insofern, als dort ein höherer Anteil der Mieten über 8,00 DM liegt und daher bei Mieterhöhungen der herabgesetzten Kappungsgrenze unterliegt.

4. Bei dem Grenzwert von 8,00 DM je qm Wohnfläche handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Betriebskosten.

Die Grenze gilt, sofern sie nicht der Gesetzgeber selbst an die veränderte Förderpraxis der Länder anpaßt, für fünf Jahre. Dies rechtfertigt es, im Vorgriff auf die erwartete allgemeine Anhebung der Bewilligungsmieten von deren derzeitigem Länderdurchschnitt (7,00 bis 7,50 DM je qm Wohnfläche) auf 8,00 DM abzuweichen.

5. Unterhalb der Grenze von 8,00 DM soll es für Wohnraum, auch wenn er vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, bei einer Kappungsgrenze von 30 % innerhalb von drei Jahren verbleiben. Dies wird in dem neu in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 eingefügten Satz 3, erster Halbsatz klargestellt. Als Folge davon könnte jedoch die Erhöhung einer

— knapp unter der Grenze liegenden — Ausgangsmiete um 30 % zu einem höheren Mietzins führen als eine — auf 20 % begrenzte — Erhöhung einer knapp über dieser Grenze liegenden Ausgangsmiete. Halbsatz 2 bestimmt daher, daß eine Erhöhung um 30 % in keinem Fall zu einer Mieterhöhung auf mehr als 20 % über der festgelegten Grenze, also auf mehr als 9,60 DM, führen darf.

Nicht berücksichtigt bleiben dabei — wie bei der gesamten Kappungsgrenzenregelung — selbstverständlich Mieterhöhungen aufgrund der §§ 3 bis 5 MHG. Dies wird bereits in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 1 MHG bestimmt und braucht hier nicht mehr besonders ausgedrückt zu werden.

6. Buchstabe a bringt die Befristung auf fünf Jahre zum Ausdruck. Maßgebend ist danach der Zugang des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter. Dies entspricht dem Rechtsentscheid des OLG Frankfurt vom 8. Dezember 1983 (RES Band III § 2 MHG Nr. 47). Nach dieser Entscheidung wird die herabgesetzte Kappungsgrenze anzuwenden sein, wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zugeht.

Zu Nummer 1 Buchstabe b (§ 2 Abs. 1 Satz 2 MHG)

Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG sollen öffentliche Förderungsmittel mietzinsmindernd berücksichtigt werden, wenn die damit bewirkten Wohnwertverbesserungen den Vermieter nach § 2 MHG zu Mieterhöhungen berechtigen. Zur bisherigen Fassung der Vorschrift haben jedoch einzelne Gerichte entschieden, daß die Anrechnung öffentlicher Förderungsmittel von dem Erhöhungsbetrag abzusetzen ist, der unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze zulässig ist. Dies hatte zur Folge, daß schon bei geringer öffentlicher Förderung nahezu jede Mieterhöhung zur Angleichung des vereinbarten Entgeltes an die Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten unmöglich war. Besondere Auswirkungen hatte die bisherige Rechtslage in Berlin wegen der dort zur Zeit geringen Kappungsgrenze von jährlich 5 % für Altbauwohnungen. Angesichts der nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen auf 20 % abgesenkten Kappungsgrenze kann die Problematik der bisherigen Regelung auch über das Land Berlin hinaus an Bedeutung gewinnen. Durch eine Neufassung der Vorschrift soll daher verhindert werden, daß die öffentliche Förderung von den Eigentümern nicht mehr angenommen und das Ziel öffentlich geförderter Modernisierung verhindert wird.

Zu Nummer 2 Buchstabe a (§ 3 Abs. 2 MHG)

Die Vorschrift des § 3 Abs. 2 MHG, wonach der Vermieter den Mieter vor Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen auf die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hinweisen „soll“, hat neben der Mitteilungspflicht des Vermieters aufgrund des § 541 b Abs. 2 BGB praktisch keine Bedeutung. Das Nebeneinander der beiden Vorschriften ist nur historisch zu erklären. In ihrer unterschiedlichen Ausge-

staltung desselben Rechtsbereichs sind sie ein markantes Beispiel für den Vorschriftenverschmelzung auf dem Gebiet des Mietrechts:

- § 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB begründet eine zwingende Mitteilungspflicht, § 3 Abs. 2 MHG ist lediglich Soll-Vorschrift.
- § 541 b BGB ist weitgehend konstitutiv für die Duldungspflicht des Mieters; § 3 Abs. 2 MHG hat nur Einfluß auf den Zeitpunkt der Mieterhöhung.
- Der Wortlaut und die Form sind unterschiedlich: Nach § 541 b BGB ist „schriftlich mitzuteilen“, nach MHG ist „hinzuweisen“, was auch mündlich geschehen kann.
- Die Zeitpunkte für die Mitteilungen sind unterschiedlich: Nach BGB „zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme“, nach MHG lediglich „vor Durchführung der Maßnahmen“.
- Unterschiedlich ist auch der Inhalt der Mitteilung: Nach BGB sind mitzuteilen „Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer“ der Maßnahme „sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses“, nach § 3 Abs. 2 MHG „die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung“.

Als Beitrag zur Rechtsvereinfachung soll daher die Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 MHG gestrichen werden, da sie durch die im Jahre 1982 eingeführte Mitteilungspflicht des § 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB überflüssig geworden ist. Mit der einzigen Sanktion, die diese Hinweispflicht bisher hatte (Verschiebung des Termins der Mieterhöhung), kann unmittelbar an die Mitteilung nach § 541 b BGB angeknüpft werden (vgl. dazu die nachfolgende Änderung des § 3 Abs. 4 MHG).

Durch diese unmittelbare Anknüpfung an die Mitteilung nach § 541 b BGB wird dessen sonstige rechtliche Tragweite und Wirksamkeit nicht beeinträchtigt, wie sie z. B. im Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 1. September 1988 (RES Band VII § 3 MHG Nr. 10 = WM 88, 389 = DWW 88, 371), ferner im Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 26. April 1991 (WM 91, 332 = ZMR 91, 259) und im Beschluß des OLG Frankfurt vom 5. September 1991 (DWW 91, 336) herausgearbeitet worden ist. Die hier vorgeschlagene Änderung soll lediglich den sich aus § 541 b BGB unmittelbar ergebenden Rechtswirkungen als zusätzliche Wirkung die Verschiebung des Mieterhöhungszeitpunkts für den Fall hinzufügen, daß „der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 vom Hundert nach oben abweicht“ (so die Neufassung des § 3 Abs. 4 MHG; vgl. nachfolgende Erläuterung zu Nummer 2 Buchstabe b).

Zu Nummer 2 Buchstabe b (§ 3 Abs. 4 MHG)

Durch die Änderung des Absatzes 4 Satz 1 wird erreicht, daß die Mieterhöhung nach Modernisierung einheitlich zum Beginn des auf die Mieterhöhung folgenden übernächsten Monats wirksam wird. Nach dem geltenden Recht sind die Termine des Wirksamwerdens verschieden, je nachdem, ob die Erklärung dem Mieter bis zum Fünfzehnten eines Monats oder später zugeht.

Die Änderung des Satzes 2 berücksichtigt die Streichung des Absatzes 2: Statt an den dort bisher vorgesehenen Hinweis soll jetzt an die Mitteilung nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB angeknüpft werden.

Zu Nummer 3 (§ 10 Abs. 2 MHG)

Es stellt eine unnötige Einschränkung der Privatautonomie dar, daß in einer Staffelmietvereinbarung der Mietzins selbst betragsmäßig ausgewiesen sein muß. Für die Vertragspartner bedeutet es keine unzumutbare Belastung, wenn der maßgebende Mietzins anhand betragsmäßig ausgewiesener Erhöhungen festgelegt wird. Jeder Vertragspartner kann dann durch einfache Addition des Anfangsmietzinses mit den Erhöhungsbeträgen die jeweilige Miethöhe errechnen. Prozentuale Erhöhungen sollen aber weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Durch eine Änderung des § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG wird daher nunmehr bestimmt, daß in einer Staffelmietvereinbarung auch die betragsmäßige Ausweisung der einzelnen Erhöhungen ausreicht.

Zu Nummer 4 (§ 10a — neu)

Die hauptsächlichen Gründe für diese Regelung sind in Abschnitt A III. 1. dargestellt. Die Regelung stellt sicher, daß nur Klauseln zulässig sind, die den Landeszentralbanken zur Genehmigung vorgelegt werden. Unangemessen preistreibende Abreden werden damit von vornherein unterbunden. Außerdem wird eine laufende Beobachtung der mietvertraglichen Praxis in diesem Bereich ermöglicht.

Für die Genehmigung von indextierten Geldschulden gilt für das alte Bundesgebiet § 3 des Währungsgesetzes. Durch den Staatsvertrag vom 18. Mai 1990 wurde für die damalige DDR in Artikel 3 der Anlage I eine dem § 3 des Währungsgesetzes entsprechende eigenständige Norm geschaffen. Nach dem Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (Anlage I Kapitel IV Sachgebiet B Abschnitt III Nr. 1) gilt diese Regelung auch nach dem 3. Oktober 1990 fort. Sie stimmt materiell mit § 3 des Währungsgesetzes überein. Im westlichen Teil Berlins gilt nach wie vor die von den alliierten Kommandanten erlassene, inhaltlich mit § 3 des Währungsgesetzes übereinstimmende Währungsverordnung von 1948 (VOBl. 1948 S. 363). Das Sechste Überleitungsgesetz vom 25. September 1990 hat hieran nichts geändert. Im Ostteil der Stadt gilt demgegenüber derzeit die für die fünf neuen Bundesländer fortgeltende Regelung des Staatsvertrags vom 18. Mai 1990.

Auf diese Rechtslage nimmt die Regelung des neuen § 10a Abs. 1 MHG Bezug, indem sie bestimmt, daß in Wohnungsmietverträgen nur solche Klauseln wirksam vereinbart werden dürfen, die nach den genannten währungsrechtlichen Vorschriften einer Genehmigung bedürfen und diese Genehmigung erhalten.

Nach den Genehmigungsgrundsätzen der Deutschen Bundesbank vom 9. Juni 1978 (Bundesanzeiger Nr. 109 vom 15. Juni 1978) und der bisherigen Genehmigungspraxis zu § 3 des Währungsgesetzes wird diese Regelung darauf hinauslaufen, daß bei Wohnraummietverträgen Gleitklauseln praktisch nur dann genehmigt werden können, wenn

- die Verträge vom Vermieter vor Ablauf von zehn Jahren nicht ordentlich gekündigt werden dürfen und
- wenn die Veränderung der Miethöhe von der Entwicklung der Verbraucherpreise (einem sog. Lebenshaltungskostenindex) abhängig sein soll. Andere Bezugsgrößen werden praktisch nicht in Betracht kommen.

Durch den neuen § 10a wird die Geltung des § 3 des Währungsgesetzes und der genannten anderen währungsrechtlichen Vorschriften nicht berührt. Alle Klauseln sind von den Genehmigungsstellen (Landeszentralbanken) nach den allgemein geltenden währungsrechtlichen Grundsätzen zu prüfen.

Ausgeschlossen sein sollen danach auch künftig folgende drei Arten von Klauseln, die nicht genehmigungsbedürftig wären:

1. Spannungsklauseln

Sie würden im wesentlichen auf die vertragliche Vereinbarung von Änderungsmaßstäben hinauslaufen, die inhaltlich dem Vergleichsmietenprinzip entsprechen. Damit könnten insbesondere die gesetzlichen Formvorschriften des § 2 MHG unterlaufen werden.

2. Leistungsvorbehalte

Sie wären im Vergleich zu echten Gleitklauseln schwerer umsetzbar und würden deshalb vermutlich ohnehin kaum praktiziert.

3. Kostenelementeklauseln

Bei deren Zulassung wäre nicht auszuschließen, daß die Rechtsprechung auch im Bereich frei finanzierteter Mietwohnungen die Weitergabe steigender Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zulassen könnte. Dies wäre mit dem Gedanken einer am Markt erzielbaren Miete schwer verträglich und deshalb unerwünscht.

Neben den durch § 10a künftig zugelassenen vertraglichen Mietanpassungen besteht kein Bedürfnis mehr für die Anwendung der Mieterhöhungsvorschriften der §§ 2 und 5 MHG. Diese werden daher durch Absatz 2 ausdrücklich ausgeschlossen. Im System des MHG stellen also die nach § 10a zugelassenen Mieterhöhungsklauseln eine zusätzliche Alternative zu dem gesetzlichen Vergleichsmietensystem dar.

Die Anwendung des § 3 MHG wird für die Fälle weiterhin zugelassen, in denen der Vermieter die

baulichen Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. In diesen Fällen soll er berechtigt sein, eine Erhöhung der jährlichen Miete um den in § 3 bestimmten Prozentsatz (11 %) der aufgewendeten Kosten zu verlangen. Die Kosten der durch Gesetz oder Behörden verbindlich vorgeschriebenen Maßnahmen etwa zur Energieeinsparung oder zur CO₂-Reduktion sollen die Vermieter also auch neben einer vereinbarten Gleitklausel zu einer angemessenen Mieterhöhung berechtigen.

Mieterhöhungen bei sonstigen — vom Vermieter freiwillig in Angriff genommenen — Modernisierungen sind daneben aufgrund des § 10 Abs. 1 MHG zulässig. Nach dieser Vorschrift sind Vereinbarungen über Mieterhöhungen wirksam, wenn „der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat“. Solche partnerschaftlichen Lösungen können die Vermieter mit den Mietern insbesondere bei Modernisierungen vereinbaren.

Nicht beschränkt wird der Vermieter durch Vereinbarung einer Gleitklausel in seinem Recht, Erhöhungen der Betriebskosten nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 und 3 MHG auf die Mieter umzulegen.

Abweichend von den sonstigen Gepflogenheiten, z. B. bei Geschäftsraummietverträgen, soll die Erhöhung des Mietzinses aufgrund der Gleitklausel nicht automatisch eintreten in dem Sinne, daß der Mieter ohne weitere Erklärung des Vermieters zur Entrichtung des höheren Mietzinses verpflichtet wäre. Eine solche Automatik würde dem Mieter zumuten, selbst die Entwicklung des gewählten Indexes mitzuverfolgen, um — nach Ablauf der Karenzfrist von einem Jahr — stets auf die Zahlung eines höheren Mietzinses vorbereitet zu sein. Eine solche Überwachung der laufenden Zahlungsverpflichtung ist der Mehrzahl der Wohnungsmieter nicht zuzumuten.

Absatz 3 bestimmt daher, daß der Vermieter die entsprechende Erhöhung des Mietzinses durch schriftliche Erklärung geltend zu machen hat. Absatz 4 knüpft an dieses Modell an mit der Festlegung, daß die Erhöhung frühestens zum Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Kalendermonats wirksam wird. Dies ermöglicht es dem Mieter, die Mietzinszahlungen termingerecht zu erhöhen, insbesondere Daueraufträge umzustellen.

Mietzinserhöhungen aufgrund von Gleitklauseln sollen nur im Abstand von mindestens einem Jahr zulässig sein. Dies bestimmt Absatz 4 ebenfalls. Dieser schließt aber nicht aus, daß zwischenzeitlich Mieterhöhungen nach § 3 MHG, soweit sie in Absatz 2 zugelassen sind, und nach § 4 Abs. 2 und 3 MHG wegen Betriebskostenerhöhungen vorgenommen werden.

Gleitklauseln, die in alten Mietverträgen bis zum Beginn der 70er Jahre zulässig waren, dann aber durch die Mietrechtsänderungen unwirksam geworden sind, sollen jetzt nicht wieder aufleben. Sie müssen vielmehr wieder neu vereinbart werden.

Nach § 10a ist kein Vermieter verpflichtet, den ihm durch diese Vorschrift — in Verbindung mit einer

entsprechenden Vertragsklausel — eingeräumten Mieterhöhungsspielraum auszuschöpfen. Er kann sowohl auf die Inanspruchnahme der Gleitklausel verzichten als auch Mieterhöhungen, die nach der vereinbarten Klausel in kürzeren Zeitabständen zulässig sind, in größeren Abständen, dafür aber höheren Beträgen, geltend machen.

Durch die Fassung des Absatzes 1 i. V. m. den Genehmigungsgrundsätzen der Bundesbank wird im übrigen gewährleistet, daß nur Klauseln genehmigt werden, die bei einer Senkung des maßgeblichen Indexes auch zur Herabsetzung des Mietzinses verpflichten.

Zu Nummer 5 (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 MHG)

Hierbei handelt es sich um eine Folgeänderung zu der Einfügung des neuen § 10a MHG.

Zu Artikel 2

1. Zu § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG

Die Bundesregierung ist sich einig, daß der Schutz vor überhöhten Mieten verstärkt werden muß und die Miete nicht um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Allerdings ist im Rahmen der Entwurfsarbeiten die Frage aufgeworfen worden, ob es angesichts des durch die Rechtsprechung festgeschriebenen Maßstabs einer *ausdrücklichen* Erwähnung des Prozentsatzes bedarf. Diese Frage stellt sich auch deshalb, weil dies ein Novum im Wirtschaftsstrafgesetz 1954 darstellt. Die §§ 4 und 6 WiStG stellen — wie bisher auch § 5 WiStG — auf normative Tatbestandsmerkmale („unangemessen hoch“, „nicht unwesentlich“) ab. Auch die für den Steigerungssatz entscheidende Bezugsgröße („die üblichen Entgelte“) ist als unbestimmter Rechtsbegriff ausgestaltet, so daß es gesetzestechnisch nicht völlig problemfrei erscheint, die 20 %-Grenze im Gesetz festzuschreiben. Weiterhin stehen die in Artikel 1 Nr. 3 vorgesehenen Mietpreisgleitklauseln mit einer langfristig wirkenden Obergrenze in einem natürlichen Spannungsverhältnis. Dies gilt auch in Fällen der Modernisierung und Kapitalkostenerhöhung, obwohl nicht jede Überschreitung der Wesentlichkeitsgrenze im Hinblick auf die weiteren Tatbestandsmerkmale als Ordnungswidrigkeit zu ahnden sein wird. Dieses Spannungsverhältnis wird durch eine Festschreibung der Wesentlichkeitsgrenze auf 20 % verschärft.

Kostenmieten, die im Rahmen der Mietpreisbindung bislang zulässig waren, genießen jedoch nach Ablauf der Preisbindung einen Bestandsschutz im Hinblick auf § 5 WiStG (LG Berlin vom 9. Januar 1990, Grund-eigentum 1990, 315).

2. Zu § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStG

Durch die Neufassung der Vorschrift wird das bisher in § 5 Abs. 1 Satz 3 WiStG enthaltene Kostenelement zurückgedrängt. Aus Gründen des Bestandsschutzes und um die Schaffung neuen Wohnraums nicht zu

behindern, werden Ausnahmen nur noch in folgenden Fällen zugelassen:

- a) Bei Neubauten, bei denen angesichts der eingetretenen Preisentwicklung auch eine Einbeziehung der ab 1. Januar 1991 erstellten Wohnungen geboten ist.
- b) Bei wiedervermieteten Wohnungen, deren zuletzt gezahlte Miete über der in § 5 Abs. 1 Satz 2 WiStG geltender Fassung verankerten Wesentlichkeitsgrenze liegen durfte. Liegt diese Ausnahme vor, so kann zur Deckung der laufenden Aufwendungen bei der Wiedervermietung auch eine höhere als die bisherige Kostenmiete vereinbart werden.

3. Zu § 5 Abs. 3 WiStG

Die Anhebung der Bußgeldandrohung soll gewährleisten, daß — neben der zulässigen Abschöpfung des Mehrerlöses nach § 8 WiStG — die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit auch bei Tätern angemessen berücksichtigt werden kann, die über einen längeren Zeitraum und in einer Mehrzahl von Wohnungen gegen die Vorschrift verstoßen haben.

Zu Artikel 3 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung)

Die hauptsächlichen Gründe für die Regelung sind unter A. III. 3. aufgeführt.

Der neu eingefügte Absatz 4 Satz 1 verbietet dem Wohnungsvermittler, vom Wohnungssuchenden ein höheres Entgelt als zwei Monatsmieten zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen. Mit der Regelung soll der Wohnungssuchende vor überhöhten Vermittlungsentgelten geschützt werden, die unter Ausnutzung der Mangellage verlangt werden. Eingriffe in die Entgeltvereinbarung zwischen dem Wohnungsvermittler und dem Vermieter sieht der Entwurf nicht vor. In diesem Verhältnis ist ein besonderer Schutz des Maklerkunden nicht erforderlich.

Das im Verhältnis zwischen Wohnungssuchendem und Wohnungsvermittler zulässige Entgelt wird nicht abschließend bestimmt, sondern nach oben begrenzt. Bei der Vermittlung kurz — z. B. auf wenige Monate — befristeter Mietverhältnisse könnte auch ein Vermittlungsentgelt von zwei Monatsmieten unangemessen hoch sein. Eine besondere Regelung hierfür ist aber nicht erforderlich.

Die Obergrenze von zwei Monatsmieten soll für das Entgelt ohne die jeweils geltende Mehrwertsteuer maßgebend sein.

Absatz 4 Satz 2 trägt der verbreiteten Praxis Rechnung, daß ein Maklervertrag nur mit dem Vermieter abgeschlossen und der Wohnungssuchende zur Übernahme der vom Vermieter zu zahlenden Courtage verpflichtet wird (Münch/Komm/Schwerdtner, 2. Auflage, § 652 Rz 229 ff.). Auch bei dieser Vertragsgestaltung und anderen denkbaren Vertragsgestaltungen — z. B. Übernahmevereinbarung zwischen Wohnungssuchendem und Vermieter — soll der Woh-

nungssuchende höchstens mit zwei Monatsmieten belastet werden dürfen.

In Absatz 4 Satz 3 wird die in Satz 1 als Berechnungsgröße verwendete Monatsmiete näher definiert. Ausgangsgröße ist die zwischen Vermieter und Mieter im Einzelfall „vereinbarte Miete“, worunter die unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. § 5 WiStG, Mietpreisvorschriften für Wohnungen im Beitrittsgebiet oder für öffentlich geförderte Wohnungen) rechtswirksam vereinbarte Miete zu verstehen ist. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben, wie § 550b Abs. 1 Satz 2 BGB dies im Hinblick auf die Mietkaution vorsieht, außer Betracht, da sie vor Beginn des Mietverhältnisses nicht feststehen, also auch nicht als Bezugsgröße genommen werden können.

Der Begriff der Nebenkosten ist den vorgenannten Vorschriften entnommen. Über die Auslegung dieses Begriffs besteht kein Streit. Vorauszahlungen auf die umlagefähigen Betriebskosten sind nach einhelliger Meinung im Schrifttum und — soweit ersichtlich — in der Rechtsprechung bei der Ermittlung der maßgebenden Monatsmiete unberücksichtigt zu lassen; Pauschalen, über die nicht abgerechnet wird, gehören dagegen zum Mietzins (Emmerich/Sonnenschein, Miete, 6. Auflage, § 550b Randnummer 3, Amtsgericht Wuppertal, MDR 89, 162).

Zu Artikel 4 (Änderung des BGB)

Zu Nummer 1 (§ 541 b Abs. 1)

§ 541 b Abs. 1 Satz 1 BGB sieht in seiner durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen geschaffenen Fassung eine Duldungspflicht des Mieters vor für Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Heizenergie. In dem neuen Satz 1 wird klargestellt, daß die Duldungspflicht sich auf Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums erstreckt. Mit der neuen Regelung sollen mögliche Unsicherheiten über den Umfang der Duldungspflicht des Mieters vermieden werden. Diese können insbesondere bei solchen Baumaßnahmen auftreten, die sich nicht auf vorhandene Gebäudeteile beziehen, z. B. bei der Schließung von Baulücken.

Der Ausbau von Nebenräumen und die Aufstockung von Gebäuden werden in der Regel schon unter den Begriff „Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes“ fallen. Dieser ist vom Sinn und Zweck der Vorschrift her weit auszulegen (BGH NJW 72, 723; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Auflage, § 541 a RZ 26). Maßnahmen zur Verbesserung von Gebäuden sind danach nicht nur solche, die den Wohnwert erhöhen, also auch dem Mieter Vorteile bringen. Sinn und Zweck der Vorschrift gehen vielmehr primär dahin, dem Vermieter die Verbesserung und Modernisierung seines Mietshauses zu ermöglichen (Kammergericht, Rechtsentscheid vom 27. Juni 1985, RES Band V § 541 b BGB Nr. 1; Staudinger/Emmerich a. a. O. RZ 22; BGH a. a. O.).

Auf dieser Grundlage werden als Verbesserungsmaßnahmen auch solche verstanden, die dazu dienen, den wirtschaftlichen Wert eines Hausgrundstücks auszuschöpfen (BGH a. a. O.). Die Maßnahmen müssen sich jedoch auf vorhandene Gebäudeteile beziehen (BGH a. a. O.; Staudinger/Emmerich a. a. O. RZ 26).

Bei Baumaßnahmen, die sich nicht auf vorhandene Gebäudeteile beziehen, insbesondere bei der Schließung von Baulücken, kommt auch eine Duldungspflicht des Mieters aus § 242 BGB in Betracht. Hierbei steht die Frage der Zumutbarkeit im Vordergrund. Entscheidend ist, ob dem Vermieter die Unterlassung der geplanten Baumaßnahme oder deren Verschiebung bis zum Ende des Mietvertrages zugemutet werden kann (BGH a. a. O. S. 724).

Die neu eingefügte Alternative „zur Schaffung neuen Wohnraums“ schreibt unabhängig von diesen Rechtsgrundsätzen die Duldungspflicht für jede Art von Ausbau- und Anbaumaßnahmen ausdrücklich fest, um möglicherweise verbleibende Unsicherheiten auszuräumen.

Zu Nummer 2 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 4)

§ 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB, der in seiner durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz geschaffenen Fassung die Kündigung von Nebenräumen nur zum Zwecke des „Ausbaus“ zuläßt, soll nunmehr auch auf die Fälle der „Erweiterung des Gebäudes“ erstreckt werden, ohne daß dies im Wortlaut besonders festgelegt zu werden braucht (Buchstabe a). Wohnungsbau durch Erweiterung eines Gebäudes ist nach § 17 Abs. 2 des II. WoBauG „das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude“. Durch die bisherige enge Fassung sind Wohnungsunternehmen vor allem daran gehindert worden, neuen Wohnraum durch Aufstockung von Gebäuden zu schaffen, selbst wo dies nach bau- und planungsrechtlichen Vorschriften ohne weiteres möglich gewesen wäre. Die Beschränkung auf Ausbaumaßnahmen wird daher gestrichen.

Die Fälle des Anbaus an ein bestehendes Gebäude bedingen, daß nicht nur Nebenräume dieses Gebäudes, sondern auch unbebaute oder nur mit Nebengebäuden bebaute Grundstücksteile in Anspruch genommen werden müssen (z. B. Vorgärten, Stellplätze, Garagen). Zusätzlich wird daher bestimmt, daß die Teilkündigung auch hinsichtlich von mitvermieteten Bodenflächen zulässig sein soll, die nicht zum Wohnen bestimmt sind. Dies soll es auch ermöglichen, Baulücken durch selbständige Gebäude, nicht nur durch angebaute Gebäudeteile, zu schließen.

Buchstabe b läßt eine Teilkündigung von Nebenräumen und sonstigen Flächen auch zu dem Zweck zu, sie künftigen Mietern des neugeschaffenen Wohnraums als Nebenräume anzubieten.

Die Neufassung erweitert in Buchstabe c den Anwendungsbereich der Teilkündigung darüber hinaus auf Nebenräume und Grundstücksteile, die nicht für künftige Mieter als Wohnraum oder Nebenräume bestimmt, sondern dazu verwendet werden sollen, für die in Anspruch genommenen Räume oder Flächen

den bisherigen Mietern oder sonstigen Nutzern Ersatzraum oder Ersatzflächen zu verschaffen.

In dem neuen Satz 2 wird nunmehr für die Teilkündigungen abweichend von § 565 Abs. 2 Satz 2 BGB einheitlich eine dreimonatige Kündigungsfrist bestimmt. Die bisherige Regelung, die Teilkündigungen nur mit den für die ordentliche Kündigung geltenden, nach der Mietdauer gestaffelten Kündigungsfristen zuläßt, hat sich nicht bewährt. Sie hat dazu geführt, daß einzelne Hausbewohner den Ausbau von Nebenräumen, über den mit der Mehrzahl der Hausbewohner Einvernehmen erzielt war, bis zu 12 Monaten verzögern konnten.

Die jetzt festgelegte dreimonatige Kündigungsfrist erscheint im Hinblick darauf angemessen, daß es sich bei den gekündigten Nebenräumen und Flächen nicht um Wohnraum oder Wohnflächen handelt. Soweit in Einzelfällen die Kündigung dieser Nebenräume und Flächen mit der kurzen Frist eine Härte für die Mieter bedeuten würde, können diese sich auf die Sozialklausel berufen und eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen.

Hinsichtlich der übrigen Tatbestandsmerkmale ist die Vorschrift gegenüber der bisherigen Fassung unverändert geblieben.

Zu Nummer 3 (§ 564 c Abs. 2)

Zum Rückgang des Werkwohnungsbaus, der in den ersten Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg einen wesentlichen Beitrag zur Behebung der Wohnungsnot geleistet hatte, haben neben den Einschränkungen der staatlichen Förderungsmaßnahmen auch die Mietrechtsänderungen der 70er Jahre sowie Tendenzen in der Rechtsprechung beigetragen, die es dem Vermieter erschwert haben, Werkmietwohnungen nach dem Ausscheiden der Mieter aus dem Beschäftigungsverhältnis für andere Mitarbeiter verfügbar zu halten.

Nach Angabe der im Werkwohnungsbau engagierten Wirtschaftsunternehmen und der übrigen Wirtschaft stellt die Verfügbarkeit der Werkwohnungen für andere Mitarbeiter die grundlegende Vorbedingung dafür dar, daß die Unternehmen sich in stärkerem Maße dem Bau von Werkwohnungen zuwenden. Der Entwurf sucht dieses Ziel ohne Einschnitte in den Kündigungsschutz der Mieter in erster Linie durch Einführung von Zeitmietverträgen ohne Verlängerungsanspruch des Mieters zu erreichen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, Arbeits- und Mietverträge hinsichtlich ihrer Dauer zu koppeln. Aber auch bei unbefristeten Arbeitsverhältnissen können Zeitmietverträge über Werkwohnungen dann eine Rolle spielen, wenn die Vertragspartner sich von vornherein darüber einig sind, daß der Arbeitnehmer die Werkwohnung nur für begrenzte Zeit nutzen und sodann eine andere Miet- oder eine als Eigentum erworbene Wohnung beziehen will.

§ 564 c Abs. 2 Nr. 2 BGB wird daher um einen neuen Buchstaben c dahin ergänzt, daß bei Werkwohnungen ein Fortsetzungsanspruch des Mieters auch dann nicht besteht, wenn der Vermieter nach Ablauf der

vereinbarten Mietzeit die vermieteten Räume an einen anderen Arbeitnehmer vermieten will.

Einzelheiten der neuen Vorschrift:

1. Die Umschreibung der Werkwohnung ist dem § 565 b BGB entnommen. Unerheblich ist für den Begriff der Werkwohnung, ob der Wohnraum vom Dienstberechtigten selbst oder von einem Dritten vermietet wird. Es muß lediglich eine besondere Verknüpfung mit dem Dienstverhältnis bestehen (Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, 5. Aufl., § 565 b BGB RZ 2).
2. Auch auf die Eigentumsverhältnisse an den Mieträumen kommt es für den Begriff der Werkwohnung nicht an.
3. Wie in den Tatbeständen der Buchstaben a und b ist es auch bei Buchstabe c nicht erforderlich, daß der Vermieter die Räume zur Vermietung an einen anderen Arbeitnehmer „benötigt“. Es reicht aus, daß dies beim Abschluß des Mietvertrags seine Absicht ist. Um den Mieter über diese Absicht von vornherein nicht im unklaren zu lassen, hat der Vermieter sie dem Mieter bei Vertragsschluß mitzuteilen.

Unabhängig von dieser Sonderregelung zur Erleichterung des Werkwohnungsbaus haben sich in § 564 c Abs. 2 weitere Änderungen als notwendig erwiesen:

Nach dem derzeitigen Satz 1 Nr. 4 kann der Vermieter auch dann, wenn aufgrund der gesetzlichen Voraussetzungen ein einwandfreier Zeitmietvertrag ohne Fortsetzungsanspruch geschlossen worden war, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen, wenn der Vermieter dem Mieter die — bereits bei Vertragsschluß mitgeteilte — Absicht der späteren Verwendung der Mieträume nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit ein zweites Mal schriftlich mitgeteilt hat. Versäumt der Vermieter — auch schuldlos — diese Mitteilung auch nur um einen Tag, so gewinnt der Mieter einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit.

Nicht zuletzt diese Regelung hat in der Vergangenheit den Abschluß von Zeitmietverträgen erheblich behindert und dazu geführt, daß vorübergehend freigewordene Wohnungen eher leer stehen gelassen als mit Zeitverträgen vermietet wurden.

Der Entwurf hält die Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter drei Monate vor Ablauf der Mietzeit eine Mitteilung über das Fortbestehen der Verwendungsabsicht zu machen, grundsätzlich aufrecht. Die Versäumung der Mitteilungsfrist (drei Monate vor dem vertraglichen Ablauf des Mietverhältnisses) soll aber künftig nicht dazu führen, daß der Mieter entgegen der klaren mietvertraglichen Vereinbarung einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit gewinnt. Die Mieterinteressen werden vielmehr auch dadurch ausreichend gewahrt, daß der Mieter, wenn der Vermieter sich mit seiner zweiten Mitteilung verspätet, eine „Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum“ verlangen kann.

Der Vermieter kann diese zweite Mitteilung nicht beliebig weit hinausschieben. Läßt er den Termin der vertragsmäßigen Beendigung des Mietverhältnisses verstreichen, ohne dem Mieter die Mitteilung über das Fortbestehen der Verwendungsabsicht gemacht zu haben, gilt nach § 568 BGB das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem Mieter gegenüber erklärt.

Ein weiteres Hindernis für die zeitlich begrenzte Vermietung von Wohnraum stellt es ferner dar, daß bei einem wirksam abgeschlossenen Zeitmietvertrag ohne Fortsetzungsanspruch ein solcher Anspruch des Mieters dann wieder entstand, wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume — selbst ohne sein Verschulden — sich so verzögerte, daß durch die entsprechende Verlängerung die Dauer des Mietverhältnisses fünf Jahre übersteigt. Diese Regelung zeitigt höchst widersprüchliche Auswirkungen: Ein Vermieter, der einen Fünfjahresvertrag abgeschlossen hat, darf den Vertrag bei — auch unverschuldeter — Verzögerung der beabsichtigten Verwendung nicht um einen Tag verlängern, ohne ein Fortsetzungsverlangen des Mieters auf unbestimmte Zeit zu riskieren. Hat er dagegen einen — dem Mieter weniger günstigen — dreijährigen Mietvertrag abgeschlossen, kann er bei Verzögerung der anschließenden Verwendung des Mietverhältnisses um weitere zwei Jahre verlängern, ohne sich einem Fortsetzungsanspruch des Mieters auf unbestimmte Zeit auszusetzen. Die Regelung behindert dadurch besonders den Abschluß von Zeitmietverträgen von vier- bis fünfjähriger Dauer. Sie hat sich so in der Vergangenheit eher zum Nachteil als zum Vorteil der Wohnungssuchenden ausgewirkt.

In der Neufassung des § 564 c Abs. 2 wird daher auf die Übernahme des bisherigen letzten Halbsatzes verzichtet. Der Mieter soll künftig auch über die Dauer von fünf Jahren hinaus nur eine befristete Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne dessen Verschulden sich verzögert.

Zu Nummer 4 (§ 565 c Satz 1 Nr. 1 BGB)

Für die Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse über Werkwohnungen bestimmt § 565 c Satz 1 Nr. 1 eine besondere zweimonatige Kündigungsfrist für die Kündigung durch den Vermieter, „wenn der Wohnraum weniger als 10 Jahre überlassen war und für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird“. Das Erfordernis des „dringenden“ Betriebsbedarfs wird von der im Werkwohnungsbau engagierten Wirtschaft ebenfalls als Hindernis für eine zügige Weitervermietung an einen anderen Arbeitnehmer angesehen. Jedenfalls für künftige Mietverhältnisse über Werkwohnungen erscheint es daher geboten, die Kündigungsfrist auch bei „einfachem“ Betriebsbedarf, der nach allgemeiner Rechtsprechung als ein „berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Dienstverhält-

nisses“ im Sinne des § 565 b BGB darstellt, zu verkürzen.

Eine Verkürzung auf zwei Monate erschien allerdings angesichts der Lockerung der Voraussetzungen nicht angemessen. Daher wurde die besondere Kündigungsfrist des § 565 c Abs. 1 mit der allgemeinen Kündigungsfrist zur Deckung gebracht, die für Mietverhältnisse bis zu fünfjähriger Dauer gilt (§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB).

Diese Regelung bringt also für einen Großteil der Werkwohnungsmieter mit einer Mietdauer bis zu fünf Jahren eine Verlängerung der Kündigungsfrist von zwei auf drei Monate. Für die Mieter von Werkwohnungen mit einer fünf- bis zehnjährigen Mietdauer wird die Kündigungsfrist bei Betriebsbedarf generell von sechs oder neun Monaten auf drei Monate verkürzt (bisher: bei dringendem Betriebsbedarf von sechs oder neun Monaten auf zwei Monate).

Die Regelung trägt auf diese Weise auch zur Rechtsvereinfachung bei, indem sie die systemfremde zweimonatige Kündigungsfrist beseitigt und die Kündigungsfristen bei Werkwohnungen stärker vereinheitlicht.

Bei der Kündigung aus anderen Gründen als Betriebsbedarf sowie bei Mietverhältnissen bei längerer als zehnjähriger Dauer bleiben die allgemeinen Kündigungsfristen des § 565 BGB unverändert.

Die Änderung der Kündigungsfrist bei der Vermieterkündigung von Werkwohnungen soll nur für Mietverhältnisse gelten, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingegangen worden sind. Maßgebend ist der Zeitpunkt, zu dem der Mietvertrag abgeschlossen worden ist (Buchstabe a i. V. m. Artikel 5).

Für die vorher abgeschlossenen Mietverträge über Werkwohnungen verbleibt es hinsichtlich der Kündigungsfrist bei der bisherigen Regelung (Buchstabe b).

Zu Artikel 5 (Änderung des EGBGB)

1. Mit den in Artikel 232 § 2 Abs. 3 und 4 festgelegten Wartefristen für die Vermieterkündigung sollte, wie die Erläuterungen zu den Anlagen zum Einigungsvertrag erkennen lassen, „vermieden werden, daß das Gebiet der Deutschen Demokratischen Republik unmittelbar nach dem Wirksamwerden des Einigungsvertrages von einer Welle von Eigenbedarfskündigungen überrollt wird“ (BT-Drucksache 11/7817 S. 39).

Auf die Wohnungsmarktlage brauchte im Einigungsvertrag deswegen nicht abgestellt zu werden, weil der Wohnungssituation, auch einer „Wohnungsnot“, schon durch die Sozialklausel des § 556 a BGB Rechnung getragen wird. Danach kann der Mieter einer Kündigung widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. „Eine Härte liegt auch vor, wenn

angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann“ (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB).

Die Wartefristen sollen vielmehr eine „sozialverträgliche Überleitung der bestehenden Mietverhältnisse in das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches“ bewirken, wobei der Gesetzgeber beachtet hat, daß eine Wartefrist von zweieinviertel Jahren „den Eigentümern im Hinblick auf den bisherigen Rechtszustand und auch im Hinblick auf die bisherige politische und gesellschaftliche Entwicklung zuzumuten“ ist (Erläuterungen a. a. O.).

Durch eine „sozialverträgliche Überleitung“ sollte den Mietern in den östlichen Bundesländern vor allem ermöglicht werden, sich mit dem Inhalt und besonders mit den Schutzvorschriften des sozialen Mietrechts des BGB so vertraut zu machen, daß dieses soziale Mietrecht seine Schutzwirkungen im gleichen Maße entfalten kann wie im westlichen Bundesgebiet.

Dieses Ziel wird bis Ende des Jahres 1992 voraussichtlich nicht zu erreichen sein:

- a) Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird der durch Gesetzgebung und Rechtsprechung während des SED-Regimes angestaute Eigenbedarf bis Ende dieses Jahres nicht aufgrund der Härteklausel auf ein vertretbares Maß zurückgeführt sein.
- b) Die Eigenbedarfskündigungen würden auf eine Mieterschaft treffen, die darauf weder innerlich noch äußerlich vorbereitet ist. Neben den Anpassungsschwierigkeiten, die den Bürgern der neuen Bundesländer in allen Lebensbereichen durch den Einigungsprozeß abverlangt werden, treten insbesondere die Anforderungen eines Rechtssystems, das auf Privatautonomie und eigenverantwortliche Wahrnehmung der Interessen gegründet ist.

So werden die Mieter, deren Mietverhältnisse in der DDR nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung aufgelöst werden konnten, jetzt erstmalig mit Kündigungserklärungen der Eigentümer konfrontiert. Sie müssen ihre eigenen Interessen gegenüber den Eigenbedarfsinteressen des Vermieters wahrnehmen, also z. B. die Kündigungsgründe des Vermieters zu bestreiten und entkräften suchen und aufgrund der Sozialklausel eigene Härtegründe gegen die Kündigung anführen.

- c) Nach derzeitigen Erkenntnissen wird bis Ende 1992 nicht zu erreichen sein, daß der vom Rechtssystem gewährleisteten grundsätzlichen rechtlichen Waffengleichheit auch eine tatsächliche Waffengleichheit zwischen Mietern und Vermietern entspricht.

Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und einer nicht darauf vorbereiteten Mieterschaft im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen könnten das Zusammenwachsen beider Teile Deutschlands erheblich belasten.

Diese Erkenntnisse gebieten es, die besonderen Schutzvorschriften gegen Eigenbedarfskündigungen in den neuen Bundesländern über den 31. Dezember 1992 hinaus angemessen zu verlängern.

2. Angemessen ist eine Verlängerung um drei Jahre im Hinblick darauf, daß die Anpassung an das neue Rechtssystem etwa diese Zeit benötigen wird.

Außerdem wird es infolge der positiven Einkommensentwicklung und der umfangreichen Wohnungsbauförderung durch Bund und Länder zu einer Ausweitung des Wohnungsbaus kommen, so daß in zunehmenden Maße Ersatzwohnungen bereitstehen werden.

3. Die Neufassung der bisherigen Härteklausel, deren Grundzüge bereits unter A. III. 6. erläutert worden sind, läßt Ausnahmen vom Kündigungsausschluß nunmehr in drei Fällen zu:

- a) Nach dem neuen Satz 2 Nr. 1 steht dem Vermieter die Eigenbedarfskündigung dann zu, wenn er im SED-Staat sein Eigentum aufgrund von Willkürmaßnahmen und sonstigen unlauteren Machenschaften verloren hat.

Die hierfür maßgebenden Merkmale sind hauptsächlich dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz — VermG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1991 (BGBl. I S. 957) entnommen.

Sind dem Vermieter oder einem Rechtsvorgänger die Räume durch Machtmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täuschung seitens staatlicher Stellen oder Dritter entzogen worden, kann er nach § 1 Abs. 3 VermG Ansprüche auf Rückerstattung seines Eigentums geltend machen. Es wäre nicht zu vertreten, ihm in diesen schwerwiegenden Fällen die Nutzung seines Eigentums zu Wohnzwecken weiterhin zu versagen. Dies entsprach auch schon dem bisherigen Inhalt der Härteklausel (Erläuterungen zu den Anlagen zum Einigungsvertrag, BT-Drucksache 11/7817 S. 39) und wird hier nochmals ausdrücklich klargestellt.

Gleiches muß gelten, wenn die Räume dem Vermieter durch nicht zu rechtfertigende Zwangsmaßnahmen entzogen worden sind.

- b) Keinen besonderen Kündigungsschutz verdienen ferner Mieter, die beim Abschluß des Mietvertrags unredlich im Sinne des § 4 Abs. 3 VermG gewesen sind. In diesen Fällen ist nach der Neufassung des § 17 Satz 2 VermG durch den Entwurf eines Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes (BR-Drucksache 227/92) das Mietverhältnis grundsätzlich schon im Verfahren der Rückübertragung aufzuheben. Die Gewährung einer zusätzlichen Kündigungsmöglichkeit ermöglicht es, das Verfahren der Rückübertragung von diesem Problem zu entlasten und es dem Vermieter zu überlassen, dem unredlichen Mieter aus Eigenbedarf zu kündigen.

Die Regelung ist daneben für die Fälle bedeutsam, die nicht über das Rückübertragungsverfahren nach dem Vermögensgesetz laufen. Es wäre nicht gerechtfertigt, diesen Vermietern den Eigenbedarfsanspruch über weitere Jahre hin zu versagen, während andere Vermieter die Aufhebung der Mietverhältnisse im Rückübertragungsverfahren erreichen könnten.

- c) Der neue Absatz 3 Nr. 3 erweitert die bisherige Härteklausele auf die Fälle, in denen der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Vermieter nicht länger zugemutet werden kann.

Das Merkmal der Unzumutbarkeit ist schon nach geltendem Recht für die Kündigung von Eigentümern in Zweifamilienhäusern maßgebend (Artikel 232 § 2 Abs. 4 EGBGB).

Ob Unzumutbarkeit vorliegt, wird im Einzelfall aufgrund einer umfassenden Bewertung der Vermieterinteressen nach objektiven Maßstäben zu beurteilen sein.

Der Ausschluß des Eigenbedarfs ist dem Vermieter in all den Fällen nicht zuzumuten, die nach der geltenden Fassung der Vorschrift zu einer Härte führen würden:

Erheblich dringender Wohnbedarf des Vermieters als des Mieters; Fälle der Zwangsumsiedlung; sonstige Fälle des Machtmißbrauchs staatlicher Stellen (Erläuterungen a. a. O.).

In Betracht kommen aber auch Fälle, in denen die Wohnungsbehörden der DDR ohne nachweisbare Willkür bei der Vergabe von Wohnraum sich über die Interessen und den Willen von Eigentümern hinweggesetzt haben.

Unzumutbar wäre es auch, wenn einem Eigentümer, dessen berufliche und persönliche Chancen unter der SED-Herrschaft an seinem bisherigen Wohnort beeinträchtigt waren und der deshalb weggezogen ist, die Rückkehr in seine angestammte Wohnung verwehrt würde.

Das Merkmal der Unzumutbarkeit ermöglicht an der Einzelfallgerechtigkeit ausgerichtete, aufgrund einer umfassenden Abwägung der Interessen gewonnene Entscheidungen der Gerichte. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen frühere Eigentümer sich der „Elemente der allgemeinen Handlungsfreiheit sowie des allgemeinen Persönlichkeitsrechts“, die zur grundrechtlichen Eigentumsverbürgung gehören (BVerfGE 79, 292, 304), durch Verkauf der Wohnung oder durch Abtretung von Rückerstattungsansprüchen freiwillig begeben hat.

Die Interessen der Mieter werden in allen drei Fällen im Rahmen der Sozialklausel in die Ent-

scheidung einbezogen (§ 556a BGB). Deren Schutzfunktion und Wirkungsweise wurde bereits oben unter 1. erläutert.

Diese Konzeption ermöglicht es, im Rahmen der Zumutbarkeit auf die in der geltenden Fassung festgelegte Interessenabwägung zu verzichten (vgl. Emmerich/Sonnenschein, *Miete*, 6. Auflage, Einigungsvertrag RZ 5). Da die Mietinteressen im Rahmen der Sozialklausel berücksichtigt werden, ist ihre besondere Erwähnung in der Zumutbarkeitsklausel entbehrlich.

Insbesondere kann im Rahmen der Sozialklausel auch das Maß der Wohnungsverordnung von den Gerichten in die Entscheidung einbezogen werden (§ 556a Abs. 1 Satz 2 BGB).

4. Der Vermieter soll die Gründe, die zur Durchbrechung des Kündigungsausschlusses führen, in der Begründung des Kündigungsschreibens angeben (§ 564a Abs. 1 Satz 2 BGB). In entsprechender Anwendung des § 564b Abs. 3 BGB werden „nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind“ (Emmerich/Sonnenschein a. a. O. RZ 7).

Durch dieses Verfahrenserfordernis wird den Mietern eine sofortige Nachprüfung ermöglicht, ob der Vermieter ernsthaft an der Erlangung der Wohnung interessiert ist und aufgrund welcher Umstände der Ausschluß der Kündigung nicht gerechtfertigt ist.

5. Insgesamt trägt diese Lösung entsprechend der verfassungsrechtlichen Rechtsprechung den grundgesetzlichen Zuordnungsverhältnissen und — in stärkerem Maße als das geltende Recht (Artikel 232 § 2 EGBGB) — dem Umstand Rechnung, „daß die Wohnung Mittelpunkt des einzelnen ist“ (BVerfGE 79, 283, 289).

Zu Artikel 6 (Inkrafttreten)

Absatz 1 regelt das Inkrafttreten des Artikels 5, Absatz 2 das Inkrafttreten des Gesetzes im übrigen. Das Inkrafttreten zum Ersten des auf die Verkündung folgenden übernächsten Monats dient der Rechtsklarheit und soll verhindern, daß zwischen Absendung eines Mieterhöhungsverlangens und dessen Ankunft beim Mieter die Vorschrift verkündet wird und unmittelbar darauf in Kraft tritt, ohne daß der Vermieter dies in seinem Mieterhöhungsverlangen berücksichtigen konnte.

Alte Fassung

Neue Fassung

C. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 2

(1) 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 vom Hundert erhöht.

Von dem Jahresbetrag des *verlangten* Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

§ 3

(2) Der Vermieter soll den Mieter vor Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 auf die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hinweisen.

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem *Ersten* des auf die Erklärung folgenden Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt; *wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.* Diese Fristen verlängern sich um drei Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nach Absatz 2 nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 vom Hundert nach oben abweicht.

§ 2

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn

1. unverändert
2. unverändert
3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht. **Der Vomhundertsatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn**
 - a) das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. . . . [fünf Jahre nach dem Inkrafttreten] zugeht und
 - b) der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Von dem Jahresbetrag des **nach Satz 1 Nr. 2 zulässigen** Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

§ 3

(2) entfällt

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem **Beginn** des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt. Diese Frist verlängert sich um drei Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die **zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541 b Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs** mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 vom Hundert nach oben abweicht.

Alte Fassung

§ 10

(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 den §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und betragsgemäß ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Vereinbarung erstreckt.

§ 11

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. den höchstzulässigen Mietzins unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung schrittweise mit dem Ziel zu erhöhen, die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bezeichnete Miete zuzulassen. Dabei sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums zu berücksichtigen;

Neue Fassung

§ 10

(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 den §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. **Der jeweilige Mietzins oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen sein.** Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Vereinbarung erstreckt.

Nach § 10 wird eingefügt:

„§ 10 a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 können auch Mietanpassungsvereinbarungen schriftlich getroffen werden, nach denen die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll, wenn die Vereinbarung der Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften bedarf und diese Genehmigung erteilt wird.

(2) Während der Geltungsdauer der Vereinbarungen ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

(3) Eine Erhöhung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 ist durch schriftliche Erklärung geltend zu machen.

(4) Der Mieter schuldet den erhöhten Mietzins von dem Beginn des übernächsten Kalendermonats an, der auf den Zugang der Erklärung folgt, jedoch nicht vor Ablauf eines Jahres seit Beginn des Mietverhältnisses oder seit der letzten auf Grund der Vereinbarung wirksam gewordenen Mieterhöhung.“

§ 11

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. unverändert

Alte Fassung

2. zu bestimmen, daß die Betriebskosten oder Teile davon nach § 4 anteilig auf die Mieter umgelegt werden dürfen;
3. zu bestimmen, daß nach dem 31. Dezember 1992 beim Abschluß neuer Mietverträge bestimmte Zuschläge verlangt werden dürfen, oder die in § 10 Abs. 2 bezeichnete Miete vereinbart werden darf; dabei kann die höchstzulässige Miete festgelegt werden;

Neue Fassung

2. unverändert
3. zu bestimmen, daß nach dem 31. Dezember 1992 beim Abschluß neuer Mietverträge bestimmte Zuschläge verlangt werden dürfen, oder die in § 10 Abs. 2 **und § 10a** bezeichnete Miete vereinbart werden darf; dabei kann die höchstzulässige Miete festgelegt werden.
4. unverändert

Wirtschaftsstrafgesetz 1954

§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. 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. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 2 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu *fünfzigtausend* Deutsche Mark geahndet werden.

§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte **um mehr als 20 vom Hundert** 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. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie

1. unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen **und**
2. für Räume entrichtet werden,
 - a) die nach dem 1. Januar 1991 fertiggestellt wurden, oder
 - b) für die das zuletzt entrichtete Entgelt über der in Satz 1 bezeichneten Grenze liegen durfte.
- (3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu **einhunderttausend** Deutsche Mark geahndet werden.

Alte Fassung

Neue Fassung

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 2

§ 2

(4) Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(5) Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(4) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Im Falle einer Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, darf das vom Wohnungssuchenden insgesamt zu zahlende Entgelt den in Satz 1 bestimmten Betrag nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt.

Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden Absätze 5 und 6

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 541 b

§ 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, vorausgegangene 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.

(1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder **zur Schaffung neuen Wohnraums** 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, **der** allgemein üblich ist.

§ 564 b

§ 564 b

(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn

(2) Als berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume *eines Gebäudes in zulässiger Weise* zu Wohnraum zum Zwecke der Vermietung *ausbauen* will, die Kündigung auf diese Räume beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt. Der Mieter kann eine angemessene *Herabsetzung* des Mietzinses verlangen. Verzö-

4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume **oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden** will,
a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen,
b) sie Mietern des neugeschaffenen Wohnraums als Nebenräume anzubieten oder

Alte Fassung

gert sich der Beginn der Ausbauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

§ 564 c

(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.*

§ 565 c

Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen, so ist nach Beendigung des Dienstverhältnisses eine Kündigung des Vermieters zulässig.

1. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats, wenn der Wohnraum weniger als zehn Jahre überlassen war und für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird;

Neue Fassung

- c) **sie als Ersatz für Räume oder Grundstücksteile anzubieten, die zu einem in Buchstabe a oder b bezeichneten Zweck verwendet werden,**

die Kündigung auf diese Räume **oder Grundstücksteile** beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt. **Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.** Der Mieter kann eine angemessene **Senkung** des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, **so** kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

§ 564 c

(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 **worden** ist,
2. der Vermieter **nach Ablauf der Mietzeit**
 - 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, **oder**
 - c) **Räume, die mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet worden sind, an einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und**
3. der Vermieter dem Mieter diese Absicht bei Vertragsschluß schriftlich mitgeteilt hat.

Verzögert sich die vom Vermieter beabsichtigte Verwendung der Räume ohne sein Verschulden **oder teilt** der Vermieter dem Mieter **nicht** drei Monate vor Ablauf der Mietzeit schriftlich **mit**, daß **seine** Verwendungsabsicht noch besteht, **so** kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

§ 565 c

Ist das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen, so ist nach Beendigung des Dienstverhältnisses eine Kündigung des Vermieters zulässig.

1. **bei Wohnraum, der** weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des
 - a) **übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird,**

Alte Fassung

Neue Fassung

- b) nächsten Monats, wenn **das Mietverhältnis vor dem . . . [Inkrafttreten des Gesetzes] eingegangen worden ist** und der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten dringend benötigt wird;

2. unverändert

Im übrigen bleibt § 565 unberührt.

Im übrigen bleibt § 565 unberührt.

Artikel 232 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

(3) Auf berechnigte Interessen im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Eigenbedarf) kann der Vermieter sich erst nach dem 31. Dezember 1992 berufen. Dies gilt nicht, wenn der Ausschluß des Kündigungsrechts *für den Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zu rechtfertigen wäre.*

(3) Auf berechnigte Interessen im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Eigenbedarf) kann der Vermieter sich erst nach dem 31. Dezember **1995** berufen. Dies gilt nicht,

1. wenn die Räume dem Vermieter durch nicht zu rechtfertigende Zwangsmaßnahmen oder durch Machtmißbrauch, Korruption, Nötigung oder Täuschung seitens staatlicher Stellen oder Dritter entzogen worden sind,
2. wenn der Mieter bei Abschluß des Vertrages nicht redlich im Sinne des § 4 Abs. 3 des Vermögensgesetzes gewesen ist oder
3. wenn der Ausschluß des Kündigungsrechts dem Vermieter angesichts seines Wohnbedarfs und seiner sonstigen berechtigten Interessen **nicht zuge-
mietet werden kann.**

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat hat in seiner 645. Sitzung am 10. Juli 1992 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ — neu —
(§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG),
Artikel 2 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG) und
Artikel 5 a — neu — (Übergangsregelung)

- a) In Artikel 1 Nr. 1 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a₀ einzufügen:

„a₀) In Satz 1 Nr. 2 wird das Wort „drei“ durch das Wort „zehn“ ersetzt.“

Als Folge ist in Artikel 2 in § 5 Abs. 2 Satz 1 das Wort „drei“ durch das Wort „zehn“ zu ersetzen.

- b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen: *)

„Artikel 5 a
Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a₀ ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden.“

Begründung

Zu a)

Im Gegensatz zu den Ausführungen in der Begründung des Entwurfs ist der Bundesrat der Auffassung, daß im Hinblick auf die Mietpreisentwicklung bei der Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete eine stärkere und zugleich umfassende Dämpfung erforderlich ist.

Wenn nach der gegenwärtigen Rechtslage nur die in den letzten drei Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen, so haben die Neuabschlüsse, die angesichts der heutigen besonderen Enge am Wohnungsmarkt überproportional hoch liegen, einen allzustarken Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Zur Dämpfung ist es deshalb notwendig, durch Ausweitung des maßgeblichen Zeitraums den Einfluß der deutlich niedrigeren Bestandsmieten, die seit längerer Zeit unverändert sind, zu verstärken.

Die Folgeänderung ist erforderlich, da die ortsübliche Vergleichsmiete in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG

*) Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5 a sind ggf. zusammenzuführen.

und in § 5 Abs. 2 WiStG übereinstimmend abgegrenzt sein muß. Es ist deshalb auch für den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung notwendig, den für die Vergleichsmiete maßgeblichen Zeitraum auf die letzten zehn Jahre auszuweiten.

Zu b)

Hinsichtlich der Änderung in Buchstabe a₀ ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

2. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG) und
Artikel 5 a — neu — (Übergangsregelung)

- a) Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

„a) In Satz 1 Nr. 3 wird die Angabe „30 vom Hundert“ durch die Angabe „15 vom Hundert“ ersetzt.“

- b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen:

„Artikel 5 a
Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden.“

Begründung

Zu a)

Die bisherige Kappungsgrenze von 30 Prozent für die Mietsteigerung innerhalb von drei Jahren hat sich angesichts der erheblich steigenden Mieten als zu hoch erwiesen, um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden. Wenn die Obergrenze zunehmend häufiger voll ausgeschöpft wird, dient sie weniger einer Begrenzung des Mietanstiegs auf ein sozialverträgliches Maß als dem Mietanstieg. Der Bundesrat hält in dieser Situation eine Halbierung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent für erforderlich. Diese Maßnahme erscheint auch für die Vermieter noch zumutbar.

Die im Entwurf vorgesehene teilweise Herabsetzung der Kappungsgrenze sieht der Bundesrat demgegenüber als nicht ausreichend an.

Schon der Satz von 20 Prozent entspricht nicht dem Bedürfnis. Vor allem aber überzeugen die

Einschränkungen des Anwendungsbereichs dieser Absenkung nicht.

Die Begrenzung auf bis zum Jahre 1980 fertiggestellte Wohnungen ist nicht zu rechtfertigen. Die Mietenentwicklung ist für Wohnungen, die vor und nach dem Stichtag errichtet worden sind, nicht unterschiedlich. Auch in der wirtschaftlichen Situation auf der Vermieter- und der Mieterseite bestehen insoweit keine Abweichungen. Ebenso überzeugt eine Unterscheidung zwischen dem vorhandenen Wohnungsbestand und den künftig zu errichtenden Wohnungen nicht. Vermieter, die schon gebaut haben, sollten nicht schlechter behandelt werden als diejenigen, die erst noch bauen wollen. Eine entsprechende Differenzierung könnte das Vertrauen in die Stetigkeit der Gesetzgebung nicht stärken.

Abzulehnen ist auch eine Befristung der Regelung auf fünf Jahre. Die in der Begründung ausgesprochene Annahme, in dieser Zeit könne sich der Wohnungsbau der gestiegenen Nachfrage angepaßt haben, ist angesichts des gegenwärtigen Fehlbestandes, der voraussehbaren Bevölkerungsentwicklung und der möglichen Entwicklung des Wohnungsbaus nicht nachvollziehbar.

Wenn der Entwurf bei Mieten bis zu 8,00 DM je Quadratmeter höhere Steigerungsraten hinnehmen will als bei teureren Wohnungen, so ist das sozial unausgewogen.

Zu b)

Hinsichtlich der Änderung in Buchstabe a ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

3. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b — neu — (§ 2 Abs. 2 MHG) und

Artikel 5 a — neu — (Übergangsregelung)

a) Artikel 1 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) — wie Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a des Entwurfs — *)

bb) — wie Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b des Entwurfs —

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Hat die Gemeinde eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 aufgestellt oder anerkannt (Mietspiegel), so ist zur Begründung eines

Erhöhungsverlangens auf den Mietspiegel Bezug zu nehmen; enthält der Mietspiegel Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ist für die Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden, so kann der Vermieter insbesondere auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde Bezug nehmen, auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verweisen oder mindestens drei vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter mit entsprechenden Entgelten benennen.“

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen:

„Artikel 5 a Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugewandelt sind, nicht anzuwenden.“

Begründung

Zu a)

Während die Bezugnahme auf einen Mietspiegel bisher nur eine von mehreren Möglichkeiten zur Begründung eines Erhöhungsverlangens ist, hält es der Bundesrat im Interesse einer Objektivierung für erforderlich, diese Bezugnahme vorzuschreiben, wenn für die jeweilige Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden ist.

Mietspiegel sind das am besten geeignete Mittel, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Im Vergleich zu Sachverständigengutachten und noch mehr im Vergleich zu einzelnen Vergleichswohnungen haben sie entschiedene Vorzüge. Sie berücksichtigen eine große Datenmenge, sie sind transparent, und sie sind am entschiedensten von Objektivität geprägt. Sachverständigengutachten und ein Hinweis auf Vergleichswohnungen wirken dagegen tendenziell mietspreiserhöhend. Sie sollen deshalb nur noch für Gemeinden zugelassen werden, für die ein Mietspiegel fehlt. Enthält ein Mietspiegel für einzelne Arten von Wohnungen keine Preisangaben, so wird zur Begründung des Erhöhungsverlangens die Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten oder auf Vergleichswohnungen zulässig sein, wenn auf diese Besonderheit des Mietspiegels hingewiesen wird.

Bei Vergleichswohnungen erscheint eine Beschränkung auf Wohnungen anderer Vermieter geboten. Wenn, wie bisher zulässig, eigene Wohnungen des Vermieters benannt werden, so bietet das für den Mieter keine hinreichende Möglichkeit, sich über die Marktsituation zu orientieren und abzuschätzen, ob das Erhöhungsverlangen begründet ist. Der Begriff „Wohnungen anderer Vermieter“ bedeutet, daß der Vermieter weder Wohnungen benennen darf, deren Vermieter er

*) Vgl. hierzu auch Vorschlag unter Nummer 2.

ist, noch solche, die er für den Vermieter verwaltet. Im Gesetzestext braucht im übrigen nicht besonders erwähnt zu werden, daß im Einzelfall auch Wohnungen aus einer anderen vergleichbaren Gemeinde als Vergleichswohnungen in Betracht kommen, sofern sich die Mieter mit zumutbarem Aufwand von der Richtigkeit der Angaben überzeugen können.

Zu b)

Soweit die Regelungen unter Buchstabe a Änderungen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand enthalten, ist es sachgerecht, daß die Zulässigkeit von Erhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten gestellt sind, noch nach der bisherigen Rechtslage beurteilt wird.

4. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b — neu — (§ 2 Abs. 5 MHG)

Artikel 1 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen: *)

„1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

— wie Artikel 1 Nr. 1 Buchstaben a und b des Entwurfs —

b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht, Mietspiegel aufstellen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten, in denen dies wegen erhöhten Wohnungsbedarfs, wegen der Höhe der ortsüblichen Entgelte im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 oder wegen der Größe der Gemeinde erforderlich ist. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung hat 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 sind öffentlich bekanntzumachen.“

Begründung

Mietspiegel sind nicht nur am besten für die Begründung von Mieterhöhungsverlangen geeignet, auch als Beweismittel im Rechtsstreit kommen sie in Betracht und können vielfach schon einen Prozeß vermeiden helfen. Ebenso können sie Mietern wie Vermietern bei Neuabschlüssen die Orientierung erleichtern.

Da § 2 Abs. 5 MHG bislang nur eine Sollvorschrift zur Aufstellung von Mietspiegeln darstellt und da die Gemeinden nicht selten den Aufwand scheuen, sind in vielen Gemeinden keine Miet-

spiegel vorhanden, obwohl sie erwünscht wären. Auch existierende Mietspiegel können ihre Aufgabe nicht immer voll erfüllen, weil sie nach ihrer Anlage und dem bei der Erstellung angewandten Verfahren recht unterschiedlich sind. Das ist wesentlich darauf zurückzuführen, daß die Bundesregierung die in § 2 Abs. 5 Satz 4 MHG enthaltene Verordnungsermächtigung nicht ausgenutzt hat.

Der Bundesrat hält deshalb eine Regelung für erforderlich, die es ermöglicht, die Gemeinden, soweit notwendig, zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten. Da nicht in allen Gemeinden der mit der Aufstellung eines Mietspiegels verbundene Aufwand gerechtfertigt ist, sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, die Gemeinden zu bestimmen, die einen Mietspiegel zu erstellen haben. Maßstab für die Entscheidung der Landesregierung können ein erhöhter Wohnungsbedarf, die Höhe der in einer Gemeinde gezahlten ortsüblichen Entgelte oder die Größe der Gemeinde sein.

Die Verordnungsermächtigung für die Bundesregierung soll so umgestaltet werden, daß eine Pflicht besteht, Regeln über den Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu ihrer Aufstellung und Fortschreibung aufzustellen.

5. Zu Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe a₀ — neu — (§ 3 Abs. 1 Satz 8 bis 10 — neu — MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a₀ einzufügen:

„a₀) In Absatz 1 werden nach Satz 7 folgende Sätze angefügt:

„Liegt der Wohnraum in einem Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, so kann der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses nur verlangen, soweit dadurch der verlangte Mietzins die im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert überschreitet. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt. Satz 8 ist nur auf Mieterhöhungsverlangen anzuwenden, die dem Mieter während der Geltungsdauer einer Verordnung nach Satz 9 zugehen.“

Begründung

Nach § 3 MHG kann der Vermieter nach bestimmten baulichen Maßnahmen die jährliche Miete einseitig um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Entsprechende Maßnahmen werden vor allem in besonders preisgünstigen Altbauwohnungen vorgenommen. Sie können, je nach dem Umfang der baulichen Maßnahmen, zu für den Mieter kaum mehr trag-

*) Vgl. hierzu auch Vorschläge unter Nummern 1, 2 und 3.

baren Erhöhungen der Miete führen, da für diese Erhöhungen weder die Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG noch die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG gilt. § 541 b BGB bietet hiergegen nicht immer einen ausreichenden Schutz. Liegt die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, so kann sich der Mieter in der Regel auch durch einen Wohnungswechsel keine angemessene und für ihn erschweringliche Ersatzwohnung beschaffen.

Der Vorschlag sieht deshalb vor, daß die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 3 MHG in derartigen Gebieten generell begrenzt werden soll. Um dem Vermieter weiterhin den erforderlichen Anreiz für die Sanierung und Verbesserung der Wohnungssubstanz zu geben, soll diese Grenze geringfügig über der ortsüblichen Vergleichsmiete angesiedelt werden.

6. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 3 Abs. 2 und 4 Satz 2 MHG) und

Artikel 5 a — neu — (Übergangsregelung)

a) Artikel 1 Nr. 2 ist wie folgt zu ändern:

aa) Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

,a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Hat der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 541 b Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt, so steht dem Vermieter der Anspruch nach Absatz 1 nur insoweit zu, als der Mieter die Maßnahme gemäß § 541 b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs hätte dulden müssen. Das gleiche gilt, soweit die geltend gemachte Erhöhung die Mitteilung um mehr als 10 vom Hundert übersteigt.“

bb) In Buchstabe b sind in § 3 Abs. 4 Satz 2 nach dem Wort „nicht“ die Worte „oder nicht ordnungsgemäß“ einzufügen.

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen: *)

„Artikel 5 a
Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe a ist nicht anzuwenden, wenn mit der baulichen Maßnahme spätestens innerhalb von zwei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden ist.“

Begründung

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieter vielfach nicht ordnungsgemäß, vor allem nicht fristgerecht, über die Maßnahme und die auf

Grund der Maßnahme zu erwartende Mieterhöhung unterrichtet. Das ist in besonderem Maße bei solchen Maßnahmen der Fall, bei denen die Modernisierung über den allgemein üblichen Zustand hinausreicht (§ 541 b Abs. 1 letzter Halbsatz BGB). Sie können die Mieter übermäßig stark belasten und zur Mieterverdrängung führen. Eine nicht ordnungsgemäße Mitteilung zieht bislang nur eine verhältnismäßig schwache Sanktion nach sich, nämlich eine Verschiebung der Mieterhöhung um drei Monate. Wenn die Mieter eine nicht vorschriftsgemäß angekündigte Baumaßnahme tatsächlich dulden, braucht der Vermieter nur einen geringfügigen wirtschaftlichen Nachteil in Kauf zu nehmen.

Zum angemessenen Interessenausgleich hält es der Bundesrat deshalb für erforderlich, die Mieter durch eine verschärfte Sanktion zu schützen. Die Mieterhöhung nach § 3 MHG soll in vollem Umfang nur möglich sein, wenn der Vermieter die Mieter pflichtgemäß und zutreffend unterrichtet hat. Bei unterbliebener oder nicht fristgerechter Information soll die Erhöhungsmöglichkeit nur soweit reichen, wie die Mieter nach § 541 b Abs. 1 BGB zur Duldung verpflichtet gewesen wären. Die Mieter sollen also, auch wenn sie die Maßnahme tatsächlich geduldet haben, eine nachträgliche Interessenabwägung im Sinne von § 541 b Abs. 1 BGB erreichen können. Soweit eine Duldungspflicht nicht bestanden hätte, sollen die höheren Kosten im Verfahren nach § 3 MHG unberücksichtigt bleiben. Wenn die zu erwartende Mieterhöhung zu niedrig mitgeteilt worden ist, soll die gleiche Sanktion gelten, soweit die verlangte Erhöhung den mitgeteilten Betrag um mehr als 10 % übersteigt.

Im übrigen bleibt dem Vermieter — in den alten Bundesländern — die Möglichkeit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 2 MHG.

7. Zu Artikel 1 Nr. 2 a — neu — und Nr. 3

(§ 9 a — neu — und § 10 Abs. 2 Satz 7 und 8 — neu — MHG)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a einzufügen:

,2a. Nach § 9 wird folgender § 9 a eingefügt:

„§ 9 a

Liegt Wohnraum in einem Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, so darf bei Abschluß eines Mietvertrages bis zum 31. Dezember 1999 der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen. Die Gebiete nach Satz 1 werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt. Satz 1 gilt nicht für Miet-

*) Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5 a sind ggf. zusammenzuführen.

verträge über Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist, und ist nur auf Mietverträge anzuwenden, die während der Geltungsdauer einer Verordnung nach Satz 2 abgeschlossen werden und sich auf eine Vermietung während dieses Zeitraums beziehen.“

b) Artikel 1 Nr. 3 ist wie folgt zu fassen: *)

„3. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Angabe „§§ 1 bis 9“ durch die Angabe „§§ 1 bis 9a“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) — wie Artikel 1 Nr. 3 des Entwurfs —

bb) Nach dem neuen Satz 6 werden folgende Sätze angefügt:

„Liegt der Wohnraum in einem Gebiet nach § 9a Satz 1 und übersteigt der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 vom Hundert, so kann der Mieter bis zum 31. Dezember 1999 die Herabsetzung des Mietzinses auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 vom Hundert verlangen. § 9a Satz 2 und 3 gilt entsprechend.“

c) In Absatz 3 wird die Angabe „§§ 1 bis 9“ durch die Angabe „§§ 1 bis 9a“ ersetzt.“

Begründung

Um in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt übertriebene Preissprünge beim Abschluß eines neuen Mietvertrages zu vermeiden, soll die Mietpreisbildung bei der Wiedervermietung freigelegener Wohnungen befristet und beschränkt auf diese Gebiete begrenzt werden. Dazu wird durch einen neuen § 9a MHG eine eigene zivilrechtliche Obergrenze in das MHG eingefügt. Sie orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete und gestattet dem Vermieter einen angemessenen Zuschlag, damit weiterhin eine gewisse Ausrichtung des Mietpreises am Wohnungsmarkt möglich ist.

Wird eine Wohnung völlig neu errichtet, so muß dem Vermieter angesichts der vor allem in der ersten Zeit hohen Aufwendungen die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnung auch kostendeckend und unabhängig von einer bestehenden Preisgrenze zu vermieten. Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt werden, sollen deshalb von der Preisbindung ausgenommen werden. Dadurch werden unerwünschte Auswirkungen bei Kapitalanlegern, die in den Wohnungsbau investieren wollen, vermieden.

Die vorgesehene Begrenzung für Mietvereinbarungen gilt nur für Mietverträge über Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1991 fertiggestellt worden ist. Eine vergleichbare Abgrenzung enthält § 564 b Abs. 4 BGB. Eine (auch grundlegend) modernisierte und sanierte Wohnung ist keine (neu) fertiggestellte Wohnung. Der Wohnraum muß im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d. h. bei Zugang der Annahmeerklärung) in einem Gebiet liegen, das durch Verordnung der Landesregierung als solches mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ausgewiesen ist. Die Regelung bezieht sich nur auf neu abgeschlossene Mietverträge. Wird ein bestehender Mietvertrag lediglich geändert, so unterliegen die Vertragsparteien nicht der Bindung des § 9a Satz 1 MHG. Die Regelung gilt auch nicht für Mietverhältnisse, die lediglich die Überlassung des Wohnraums außerhalb des Geltungszeitraums der Verordnung zum Gegenstand haben. Unter vereinbartem Entgelt ist die Gesamtheit der vom Mieter für die Überlassung des Wohnraums an den Vermieter zu erbringenden Leistungen zu verstehen. Das Entgelt darf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für den Wohnraum maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 vom Hundert übersteigen. Wird eine überhöhte Preisvereinbarung getroffen, so ist sie nichtig, soweit die Grenze des § 9a MHG überschritten ist (§ 10 Abs. 1 MHG). Das Mietverhältnis als solches wird hiervon nicht berührt (vgl. BGHZ 89, 3316). Der Mieter braucht den vereinbarten Mietzins, soweit er die Grenze des § 9a MHG übersteigt, nicht zu entrichten.

Die Ergänzung des § 10 Abs. 2 MHG sichert bei Staffelmietvereinbarungen die Einschränkung nach § 9a — neu — MHG ab, um deren Umgehung zu verhindern. Die Regelung bezieht sich nur auf Staffelmietvereinbarungen, die über Wohnraum in einem Gebiet mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen während der Geltungsdauer einer Verordnung, die dieses Gebiet bestimmt, abgeschlossen werden. Auch sie greift nur für die Mietzeit ein, in der die Verordnung gilt. Ausgenommen ist Wohnraum, der erst nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist. Auf die in einer Staffelmietvereinbarung ausgewiesene Erstmiete ist die Begrenzung des § 9a Satz 1 — neu — MHG anzuwenden. Im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses soll durch die Regelung verhindert werden, daß die Miete die durch § 9a — neu — MHG vorgegebene Grenze (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 vom Hundert) übersteigt. Die Vertragsparteien können jedoch im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die weitere Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht absehen. Andererseits sind sie nach § 10 Abs. 2 Satz 5 MHG gezwungen, den Mietzins betragsmäßig auszuweisen. Deshalb wird dem Mieter ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses eingeräumt, falls die für einen bestimmten Zeitraum vereinbarte Miete die genannte Grenze über-

*) Vgl. hierzu auch Vorschlag unter Nummer 8.

schreitet. Der Mieter kann bis zu einer entsprechenden vertraglichen Änderung die Leistung des über der Grenze liegenden Mietzinses verweigern (§ 273 Abs. 1 BGB).

8. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 10 Abs. 2 Satz 1 — neu — MHG) und
Artikel 5 a — neu — (Übergangsregelung)

a) Artikel 1 Nr. 3 ist wie folgt zu fassen: *)

„3. § 10 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden, wenn die Erhöhungen die auf Grund § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 möglichen Erhöhungen nicht überschreiten.“

b) Satz 4 wird durch folgende Sätze ersetzt:

„— Text wie in Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs —“.

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5 a einzufügen: **)

„Artikel 5 a
Übergangsregelung

Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe a ist nicht auf vertragliche Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, anzuwenden.“

Begründung

Zu a)

Die bisher in § 10 Abs. 2 MHG geregelten Vorschriften über die Staffelmietvereinbarungen haben sich — zu Lasten betroffener Mieter und damit der allgemeinen Mietpreisentwicklung — als zu dynamisch gestaltend und zu weitgehend erwiesen.

Staffelmietvereinbarungen sollen aus Verfahrensvereinfachungsgründen zwar weiterhin grundsätzlich zulässig bleiben, jedoch nur Mieterhöhungen umfassen dürfen, die sich im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG geregelten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Vergleichsmietverfahren halten. Während der Wirksamkeit solcher Staffelmietvereinbarungen sind allein weitere Mieterhöhungen auf Grund § 4 MHG (Betriebskostenabwälzungen) zulässig, die nicht auf diese Kappungsgrenze angerechnet werden.

*) Vgl. hierzu auch Vorschlag unter Nummer 7.

**) Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5 a sind ggf. zusammenzuführen.

Zu b)

Die Übergangsregelung ist aus Gründen des Vertrauensschutzes in die bisherige Rechtslage erforderlich.

9. Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 10a MHG)

In Artikel 1 Nr. 4 ist § 10a wie folgt zu fassen:

„§ 10a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung bestimmt werden soll. Die Vereinbarung ist nur zulässig, wenn das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden, mit Ausnahme des Rechtes zur Kündigung aus wichtigem Grund, für mindestens zehn Jahre ausgeschlossen ist. Die Vereinbarung wird nur mit Genehmigung der Deutschen Bundesbank wirksam.

(2) Während der Geltungsdauer einer Vereinbarung nach Absatz 1 ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung des Preisindexes nennt.

(4) Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Der Mietzins muß, von Erhöhungen nach §§ 3 und 4 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

(5) Eine Vereinbarung nach Absatz 1 kann durch Kündigung beendet werden, jedoch nicht vor Ablauf von zehn Jahren.“

Begründung

Der Bundesrat bewertet es grundsätzlich positiv, daß der Entwurf eine Indexmiete zulassen will. Er hält jedoch Verbesserungen im einzelnen für notwendig. Dazu gehört, daß alle Voraussetzungen im Gesetz zur Regelung der Miethöhe selbst festgelegt werden. Damit kann die Verweisung auf § 3 des Währungsgesetzes und die sonst in Betracht kommenden währungsrechtlichen Vorschriften entfallen. Materiell ergibt sich daraus kein Unterschied gegenüber dem Regierungsentwurf. Die Vorschrift wird jedoch aus sich heraus verständlich.

Nach den Grundsätzen der Deutschen Bundesbank zur Genehmigung von Währungsklauseln kommt bei Mietverträgen als Maßstab nur ein Preisindex für die Lebenshaltung in Betracht. Diese Beschränkung sollte nicht allein in einer Verwaltungsvorschrift festgelegt sein und der

Genehmigungspraxis der Bundesbank überlassen bleiben, sondern für die Wohnraummiete ins Gesetz aufgenommen werden, das dadurch außerdem leichter lesbar wird.

Es ist zwar sachgerecht, wenn eine Indexklausel nur mit Genehmigung der Deutschen Bundesbank soll vereinbart werden können. Dazu bedarf es jedoch nicht der im Entwurf vorgesehenen Regelung (Absatz 1), daß eine solche Vereinbarung nur getroffen werden darf, wenn sie der Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften bedarf und wenn diese Genehmigung erteilt wird. Einfacher als diese gedanklich nur schwer nachzuvollziehende Konstruktion ist es, das Erfordernis der Genehmigung durch die Deutsche Bundesbank originär — ohne Bezugnahme auf währungsrechtliche Bestimmungen — im Gesetz zur Regelung der Miethöhe festzulegen.

Als weitere Voraussetzung muß im Gesetz festgelegt werden, daß der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf die ordentliche Kündigung verzichtet. Auch dies entspricht den Grundsätzen der Deutschen Bundesbank. Ohne gesetzliche Regelung könnten jedoch Unklarheiten bestehen, weil bei der Wohnraummiete die ordentliche Kündigung gemäß § 564 b BGB zumeist einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Es wäre deshalb eine Genehmigungspraxis nicht zweifelsfrei auszuschließen, die schon hierin eine hinreichende langfristige Bindung des Vermieters sähe und also keinen zusätzlichen Kündigungsverzicht des Vermieters verlangte.

Da sich die ortsübliche Vergleichsmiete und der Preisindex für die Lebenshaltung erheblich auseinanderentwickeln können und da der Vermieter im Regelfall das Mietverhältnis nicht kündigen kann, ist es notwendig, hinsichtlich der Indexklausel nach längerer Zeit eine Teilkündigung zuzulassen. Anderenfalls wäre der Vermieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an eine einmal vereinbarte Klausel auch dann gebunden, wenn die Miete sich weit von der ortsüblichen Vergleichsmiete entfernt hätte. Ein Zeitraum von zehn Jahren erscheint auch insofern angemessen.

10. Zu Artikel 2 (§ 5 WiStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie bei der Vermietung von Wohnraum die Grenze zwischen nur bußgeldbewehrtem und strafbarem Handeln zugunsten des Mieterschutzes neu zu bestimmen ist.

Begründung

Die Vorschrift des § 302a StGB hat bis heute keinerlei praktische Bedeutung erlangt, so daß von einem strafrechtlichen Schutz gegen Mietwucher nicht gesprochen werden kann. Die Gründe für die Tatsache, daß es bis heute nicht gelungen ist, einen effektiveren Mietwuchertatbestand zu schaffen, liegen unter anderem auch darin, daß

unter „Ausbeutung“ im Sinne des § 302a StGB in der Praxis und im Schrifttum überwiegend ein besonders verwerfliches Handeln, also nicht nur die (bloße) Ausnutzung verstanden wird. „Ausbeuten“ erfordert nach der herrschenden Meinung „gewisse parasitäre, qualifizierte und anstößige Formen des Ausnutzens“, ein „rücksichtsloses und anstößiges Ausnutzen“ des Schwächezustandes. Diese Auffassung erscheint für die Fälle des Ausnutzens einer Notlage bei der Vermietung von Räumen zum Wohnen und damit verbundener Nebenleistungen als zu eng. Strafwürdig erscheint hier vielmehr jedes Verhalten, das bewußt auf die Ausnutzung eines Schwächezustandes zur Erzielung einer im auffälligen Mißverhältnis zur Leistung stehenden Gegenleistung gerichtet ist. Mit einer Ersetzung des Merkmals des „Ausbeutens“ durch das Wort „Ausnutzen“ könnte hier (gegebenenfalls) Abhilfe geleistet werden. Allerdings wäre vorab zu klären, welche Auswirkungen eine solche Änderung auf die anderen Tatbestandsalternativen des § 302a Abs. 1 Satz 1 StGB nach sich zögen.

11. Zu Artikel 2 Nr. 2 — neu — (§ 6 Abs. 2 WiStG)

Artikel 2 ist wie folgt zu fassen:

„Artikel 2

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 erhält folgende Fassung: *)

„— Text wie Gesetzentwurf —“

2. In § 6 Abs. 2 wird das Wort „fünzigtausend“ durch das Wort „einhunderttausend“ ersetzt.’

Begründung

Herstellung der Kompatibilität mit § 5 Abs. 3 WiStG.

12. Zu Artikel 2 Nr. 2 — neu — (§ 6 Abs. 1 WiStG) und

Artikel 3 (§ 3 Abs. 2 — neu —, § 4a — neu —, § 5 Abs. 2 — neu —, § 9 Abs. 2 WoVermG)

Artikel 3 ist wie folgt zu fassen:

„Artikel 3

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745,

*) Vgl. hierzu auch Vorschlag unter Nummer 1.

1747), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2840) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

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

„(2) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, das eine Monatsmiete zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Im Falle einer Vereinbarung, durch die der Wohnungssuchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen, darf das vom Wohnungssuchenden insgesamt zu zahlende Entgelt den in Satz 1 bestimmten Betrag nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt.“

- b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 3 und 4.

2. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

„§ 4 a

(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, daß der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt, ist unwirksam.

(2) Ein Vertrag, durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluß eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben, ist im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß der Mietvertrag zustande kommt. Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit das Entgelt unangemessen hoch ist.“

3. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Text wird Absatz 1.
b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Soweit Leistungen auf Grund von Vereinbarungen erbracht worden sind, die nach § 3 Abs. 2 Satz 2 oder § 4 a unwirksam sind oder nicht wirksam geworden sind, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden.“

4. § 9 Abs. 2 wird aufgehoben.^{*)}

Als Folge ist Artikel 2 wie folgt zu fassen: *)

„Artikel 2

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 erhält folgende Fassung:

„— Text wie Gesetzentwurf —“

2. § 6 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig entgegen § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung von Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnraum ein Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, das eine Monatsmiete zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt.“

Begründung

Zu Artikel 3 Nr. 1 (§ 3 Abs. 2 — neu — WoVermG)

Der Bundesrat hält die Absicht des Entwurfs für richtig, die von Wohnungssuchenden zu zahlende Maklercourtage nach oben zu begrenzen. Mit zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer ist die Grenze jedoch zu hoch angesetzt. Soweit es um die zugunsten der Wohnungssuchenden erbrachte Leistung geht, ist der Arbeitsaufwand im Durchschnitt nur gering. Der Bundesrat hält eine Monatsmiete zuzüglich Mehrwertsteuer für ein ausreichendes Entgelt. Als Beleg für die Richtigkeit dieser Einschätzung kann es dienen, daß in Berlin seit Jahrzehnten die Maklervergütung für die Wohnungsvermittlung auf 10 % der Jahresmiete einschließlich der Mehrwertsteuer begrenzt ist (§ 1 Abs. 1 Buchstabe a der Verordnung zur Regelung der Entgelte für Wohnungs- und Zimmervermittlung vom 8. Oktober 1956 — GVBl. S. 1068 —, zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. August 1976 — GVBl. S. 1578). Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer stimmt dieser Satz mit der hier vorgeschlagenen Obergrenze nahezu vollständig überein. Probleme wegen der Berliner Regelung haben sich nicht ergeben.

Ferner ist zu berücksichtigen, daß es dem Vermittler freisteht, auch mit dem Vermieter ein Entgelt zu vereinbaren, insbesondere wenn in dessen Interesse ein besonderer Aufwand erforderlich ist.

*) Vgl. hierzu auch Vorschlag unter Nummern 1 und 11.

Die Regelung sollte aus systematischen Gründen in § 3 statt in § 2 eingestellt werden. § 2 enthält bislang nur Bestimmungen, die die Voraussetzungen des Entgeltanspruchs zum Gegenstand haben, während § 3 sich mit der Höhe des Entgelts und der Auslagen befaßt.

Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 4 a — neu — WoVermG)

Für die Wohnungssuchenden können sich unangemessen hohe Belastungen nicht nur durch eine überhöhte Maklercourtage ergeben. Die steigende Wohnungsknappheit führt mittlerweile in nicht wenigen Fällen dazu, daß auch Mieter, die ihre bisherige Wohnung freimachen, von den Folgemieter hierfür entweder eine Abstandszahlung verlangen oder ihnen einzelne Gegenstände wie Einrichtungen (z. B. Gardinenstangen, Lampen — vgl. § 258 BGB) oder Inventarstücke (insbesondere Möbel) zu überhöhten Preisen verkaufen. Gegen solches Ansinnen können sich Wohnungssuchende kaum wehren. Es ist deshalb sachgerecht, Vereinbarungen über Abstandszahlungen für unwirksam zu erklären und die Mieter hinsichtlich des Erwerbs von Gegenständen davor zu schützen, daß ihnen überhöhte Preise abverlangt werden und sie auch bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages an dem Kaufvertrag festgehalten werden.

Entsprechend ist die Rückabwicklungsvorschrift des § 5 zu ergänzen.

Zu Artikel 3 Nr. 3 (§ 5 Abs. 2 — neu — WoVermG)

Die Rückabwicklungsvorschrift des § 5 WoVermG bezieht sich bislang nur auf Leistungen, die an den Wohnungsvermittler erbracht worden sind. Durch den vorgeschlagenen neuen Absatz 2 soll sie auf Leistungen ausgedehnt werden, die der Vermieter oder der Vormieter zu Unrecht erlangt hat.

Zu Artikel 3 Nr. 4 (§ 9 Abs. 2 WoVermG)

Im Hinblick auf den vorgeschlagenen neuen Absatz 2 des § 3 braucht die bislang für Berlin geltende Sonderregelung nicht aufrechterhalten zu werden.

Zu Artikel 2 Nr. 2 (§ 6 Abs. 1 WiStG)

Wenn für das vom Wohnungssuchenden zu zahlende Entgelt eine feste Obergrenze eingeführt wird, können in der entsprechenden Bußgeldvorschrift nicht mehr die normativen Tatbestandsmerkmale „unangemessen hohes Entgelt“ und „nicht unwesentliches Überschreiten der ortsüblichen Entgelte“ verwendet werden. § 6 WiStG muß vielmehr an die Überschreitung der im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung festgelegten Obergrenze anknüpfen.

13. **Zu Artikel 4 Nr. 1** (§ 541 b Abs. 1 a — neu —, Abs. 2 Satz 1 BGB)

Artikel 4 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

„1. § 541 b wird wie folgt geändert:

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

„(1 a) Maßnahmen zum Ausbau oder Umbau von nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräumen und zur Erweiterung des Gebäudes, die dazu dienen, Wohnraum zum Zwecke der Vermietung und zugehörige Nebenräume zu schaffen, hat der Mieter, auch soweit die gemieteten Räume betroffen sind, zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten und der baulichen Folgen für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude sowie des öffentlichen Interesses an der Schaffung neuen Wohnraums nicht zu rechtfertigen ist.“

b) In Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „mitzuteilen“ die Worte „und ihn über seine Rechte nach diesen Vorschriften zu unterrichten“ eingefügt.

Begründung

Es erscheint zweckmäßig, die Duldungspflicht für Baumaßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums nicht in Absatz 1 einzustellen, sondern zum Gegenstand einer gesonderten Vorschrift zu machen. Auf diese Weise kann der Zweck der Maßnahme präziser beschrieben werden. Für die Abwägung brauchen dann nur die insoweit in Betracht kommenden Gesichtspunkte genannt zu werden. Dabei erscheint es wichtig, daß das öffentliche Interesse an der Schaffung neuen Wohnraums einbezogen wird.

Wenn Mieter von ihren Rechten im Zusammenhang mit sogenannten Luxusmodernisierungen häufig keinen Gebrauch machen, so kann eine Ursache hierfür sein, daß sie ihre Rechte nicht kennen. Um diesem Mißstand abzuwehren, soll der Vermieter zu entsprechender Aufklärung verpflichtet werden.

14. **Zu Artikel 4 Nr. 1 a — neu —** (§ 549 Abs. 4 — neu — BGB)

In Artikel 4 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1 a. In § 549 wird nach Absatz 3 folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Soll der Mieter nach dem Inhalt des Mietvertrages den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten weitervermieten, so tritt im Falle der Beendigung des Mietver-

hältnisses zwischen dem Vermieter und dem Mieter der Vermieter anstelle des Mieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Die §§ 572 bis 576 sind entsprechend anzuwenden.“

Begründung

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 11. Juni 1991 — I BvR 538/90 — (NJW 1991, 2272) verstößt es gegen Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes, einem Mieter, der Wohnraum von einem gewerblichen Zwischenmieter und nicht unmittelbar vom Eigentümer gemietet hat, den Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts zu versagen. Insbesondere die Mieter von Wohnungen, die im Bauherrenmodell errichtet worden sind, haben damit zwar gegenüber den Wohnungseigentümern den gleichen Kündigungsschutz erlangt, der grundsätzlich allen Wohnungsmietern zusteht. Damit sind jedoch nicht alle rechtlichen Probleme ausgeräumt. Der Mieter kann in der Wohnung bleiben, zwischen ihm und dem Eigentümer besteht jedoch kein Vertragsverhältnis. Das ist für beide Seiten nachteilig (vgl. im einzelnen Derleder WuM 1991, 641, und Gather, DWW 1992, 37, 48).

Um die Unsicherheiten, die die gegenwärtige Rechtslage mit sich bringt, auszuräumen, empfiehlt es sich, für den Fall, daß das Mietverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Zwischenmieter endet, durch gesetzliche Regelung Vertragsbeziehungen zwischen dem Eigentümer und dem Wohnungsmieter zu schaffen. Hierfür bietet sich eine Regelung nach dem Modell des § 571 BGB an, wobei die §§ 572 bis 576 BGB entsprechend anzuwenden sind. § 571 ist zwar nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (NJW 1989, 2053) für eine analoge Anwendung nur geeignet, soweit es um eine Änderung der dinglichen Rechtszuständigkeit des Vermieters an dem Grundstück geht. Diese Beschränkung gilt jedoch nur für die richterliche Analogie. Der Gesetzgeber kann eine entsprechende Anwendung anordnen.

15. Zu Artikel 4 Nr. 2 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 bis 4, Abs. 2 a — neu — und Abs. 2 b — neu — BGB), Artikel 5 a — neu — (Übergangsregelung)

a) Artikel 4 Nr. 2 ist wie folgt zu fassen:

„2. § 564 b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 2 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt.

bbb) Die Sätze 2 bis 4 werden aufgehoben.

bb) Nummer 3 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 werden nach dem Wort „würde“ die Worte „, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Mieters nicht zu rechtfertigen wären“ eingefügt.

bbb) Satz 4 wird wie folgt gefaßt:

„Der Begründung von Wohnungseigentum stehen andere rechtliche Gestaltungen gleich, die zu einem wirtschaftlich vergleichbaren Ergebnis führen.“

cc) Nummer 4 erhält folgende Fassung:

„4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Grundstücksteile dazu verwenden will,

a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder

b) die vorhandenen und die nach Buchstabe a zu schaffenden Wohnungen angemessen mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten, die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Der Mieter kann eine angemessene Senkung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.“

b) Nach Absatz 2 werden folgende neue Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) Sind die vermieteten Räume oder das Grundstück, auf dem sich die vermieteten Räume befinden, nachdem sie dem Mieter überlassen worden sind, an einen Dritten veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2 und 3 nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen. Dies gilt nicht, wenn der Erwerber zu den Personen gehört, zu deren Gunsten der Veräußerer ein berechtigtes Interesse im Sinne des

Absatzes 2 Nr. 2 hätte geltend machen können.

(2b) Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so verlängert sich die Frist nach Absatz 2a in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, auf sieben Jahre. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt.“

- c) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5a einzufügen: *)

„Artikel 5a
Übergangsregelung

Artikel 4 Nr. 2 Buchstabe b ist nicht anzuwenden, wenn der Veräußerungsvertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist.“

Begründung

§ 564 b BGB bedarf zur Verbesserung des Mieterschutzes einer sehr viel weitergehenden Änderung, als sie der Entwurf vorsieht.

Der Bundesrat sieht eine verlängerte, umfassende und flächendeckende Sperrfrist für die Kündigungsgründe des Absatzes 2 Nr. 2 (Eigenbedarf) und Nr. 3 (angemessene wirtschaftliche Verwertung) als erforderlich an.

Die äußerst angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt dazu, daß vermehrt auf dem Wege über eine Eigenbedarfskündigung oder über eine Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung Mieter verdrängt werden, deren Chancen, anderweitig eine angemessene Wohnung zu finden, sehr ungünstig sind. Um dem entgegenzuwirken, soll das Instrument der Sperrfrist wirkungsvoller ausgestaltet werden.

Die Sperrfrist soll grundsätzlich alle Veräußerungsfälle erfassen, nicht nur die Veräußerung von Wohnungseigentum, das während des laufenden Mietverhältnisses begründet worden ist. Damit sollen zusätzlich diejenigen Mieter gegen den Verlust der Wohnung geschützt werden, die eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus oder auch eine Mietwohnung gemietet haben und die nach den konkreten Umständen im Einzelfall unter unveränderten Eigentumsverhältnissen nicht mit einer Eigenbedarfskündigung oder einer Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung zu rechnen brauchten. Wenn bei solchen Fallkonstellationen die Wohnung oder das Grundstück veräußert wird, erscheint es im Interesse des Mieterschutzes

angemessen, dem Erwerber für die Eigenbedarfskündigung und für die Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung stets eine Sperrfrist aufzuerlegen.

Mit einer Sperrfrist für alle Veräußerungsfälle werden zugleich rechtliche Gestaltungen erfaßt, die dazu dienen, die Schwierigkeiten bei der Erlangung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Bildung von Wohnungseigentum zu umgehen, etwa die Bildung von Bruchteilseigentum oder von Kellereigentum (vgl. BayObLG NJW 1992, 700).

Von der Sperrfrist müssen allerdings Veräußerungsfälle ausgenommen werden, bei denen schon der Veräußerer zugunsten des Erwerbers Eigenbedarf hätte geltend machen können, also etwa eine Eigentumsübertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder eine sonstige Veräußerung unter Familienangehörigen. Andernfalls würde sich allein durch die Veräußerung für dieselben Personen die Rechtslage ungerechtfertigt verschlechtern.

Der Bundesrat hält eine Verlängerung der Sperrfrist auf durchgängig fünf Jahre für geboten. Die bisherige dreijährige Frist bietet in einer Zeit äußerster Anspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht immer einen genügenden Schutz gegen die Mieterverdrängung. Drei Jahre können in nicht wenigen Fällen bei der eigenen Lebensplanung noch einkalkuliert werden. Es kann deshalb durchaus ein Anreiz bestehen, eine vermietete Wohnung oder ein vermietetes Haus zu erwerben, um es nach Ablauf von drei Jahren selbst zu beziehen. Eine Fünfjahresfrist ist dagegen so lang, daß sie praktisch niemals gezielt in Kauf genommen werden kann. Die bislang schon bestehende Möglichkeit für die Landesregierungen, durch Verordnung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 die Frist für bestimmte Gebiete auf fünf Jahre zu verlängern, reicht demgegenüber nicht aus. Das Problem der Mieterverdrängung mit der Folge, daß die bisherigen Mieter kaum eine andere Wohnung finden, besteht mittlerweile nicht mehr nur in verhältnismäßig wenigen Ballungsräumen, sondern flächendeckend.

In Absatz 2 Nr. 3 Satz 1 sollen neben den Nachteilen für den Vermieter auch die berechtigten Interessen des Mieters genannt werden. Wenn der Mieter unter den heutigen Verhältnissen des Wohnungsmarktes damit rechnen muß, nach einer Kündigung keine andere Wohnung zu finden, so kann die Kündigung für ihn eine existenzielle Belastung darstellen. Der Mieter kann zwar bislang schon im Rahmen der Sozialklausel des § 556 a BGB einer Kündigung wegen nicht zu rechtfertigender Härte widersprechen. Diese Möglichkeit erscheint jedoch beim Kündigungsgrund der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung unter den heutigen Bedingungen des Wohnungsmarktes nicht mehr ausreichend. Das mit diesem Kündigungsgrund geschützte Interesse an freier wirtschaftlicher Verfügbarkeit des Eigentums ist nicht von ähnlich zentraler Bedeutung wie das für die Eigenbedarfskündigung

*) Die Texte des jeweils eingefügten Artikels 5a sind ggf. zusammenzuführen.

maßgebliche Ziel, eine Wohnung für sich oder für Familienangehörige zum Wohnen zur Verfügung zu haben. Hier besteht deshalb ein größerer gesetzgeberischer Gestaltungsspielraum (BVerfG NJW 1989, 972, 973), und die Sozialbindung des Eigentums gebietet hier besondere Rücksichtnahme auf den Nichteigentümer, der der Wohnung zu seiner Freiheitssicherung und verantwortlichen Lebensgestaltung bedarf (BVerfG NJW 1992, 361). Solche Rücksichtnahme kann durch eine Abwägung im Rahmen des Kündigungsgrundes besser verwirklicht werden als mit einem befristeten Widerspruchsrecht, das noch dazu in erster Linie nur eine zeitlich begrenzte Vertragsverlängerung erlaubt.

Ferner soll in Absatz 2 Nr. 3 die Regelung, daß sich der Vermieter nicht auf die beabsichtigte oder während des Mietverhältnisses erfolgte Begründung von Wohnungseigentum berufen kann (Satz 3), durch einen neuen Satz 4 auf Umgehungsmaßnahmen wie Bildung von Bruchteilseigentum oder Kellereigentum erstreckt werden.

Die für Absatz 2 Nr. 4 vorgesehene Regelung zur Erweiterung der Möglichkeit, Teilkündigungen auszusprechen, soll gegenüber dem Entwurf verbessert werden: Die Kündigung von Nebenräumen oder Grundstücksflächen darf nicht zulässig sein, wenn die gekündigten Räume oder Flächen nur den Mietern neuzuschaffenden Wohnraums angeboten werden sollen und die bisherigen Mieter bei der Verteilung dieser Räume und Flächen unberücksichtigt bleiben. Die Teilkündigung soll nur dann ermöglicht werden, wenn bei der Neuverteilung sowohl alte als auch neue Wohnungen angemessen berücksichtigt werden.

Nach der geltenden Fassung von § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 und 3 BGB haben die Landesregierungen bereits die Möglichkeit, die Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre auszudehnen.

In den Gebieten, für die die Länder von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, ergibt eine generelle Ausdehnung der Frist auf fünf Jahre daher keine Verbesserung der rechtlichen Instrumente. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der bloße Verkauf von Mietwohnraum ohne vorherige Umwandlung in der Regel für den Mieter weniger bedrohlich sein dürfte, da der typische Fall der Geltendmachung von Eigenbedarf der Erwerb einer umgewandelten Mietwohnung ist.

Die bisher geltende Regelung in § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 bis 4 trägt dem dadurch Rechnung, daß in Gebieten mit ausgeprägter Wohnungsmangellage ein gegenüber der allgemein geltenden Dreijahresfrist weitergehender Anschluß der Geltendmachung von Eigenbedarf auf fünf Jahre im Verordnungswege ermöglicht wird.

Daher erscheint es nur konsequent, im Falle einer Ausweitung der bisherigen Dreijahresfrist auf fünf Jahre für die bisher privilegierten Umwandlungsfälle wiederum eine darüber hinausgehende

Frist festzulegen, die mit den vorgeschlagenen sieben Jahren als angemessen erscheint.

16. Zu Artikel 4 Nr. 3 (§ 564 c Abs. 2 BGB)

Artikel 4 Nr. 3 ist zu streichen.

Begründung

Der Bundesrat lehnt die im Entwurf vorgesehene Möglichkeit ab, für Werkwohnungen Zeitmietverträge ohne Verlängerungsmöglichkeit zu schließen. In diesem Bereich den Mieterschutz so weitgehend abzuschaffen, ist nicht vertretbar.

Ebensowenig ist es vertretbar, wenn bei Zeitmietverträgen ohne Verlängerungsanspruch die Verpflichtung des Vermieters, drei Monate vor Ende der Mietzeit dem Mieter das Fortbestehen der Verwendungsabsicht mitzuteilen, in der Rechtsfolge abgeschwächt werden soll. Zur Verhinderung von Mißbräuchen ist es unverzichtbar, an die Unterlassung dieser Mitteilungspflicht einen unbefristeten Fortsetzungsanspruch des Mieters zu knüpfen.

Wegen der Mißbrauchsgefahr muß ferner § 564 c Abs. 2 Satz 2 letzter Halbsatz beibehalten werden.

17. Zu Artikel 4 Nr. 4 (§ 565 c Satz 1 Nr. 1 BGB)

Artikel 4 Nr. 4 ist zu streichen.

Begründung

Der Bundesrat hält es im Interesse der betroffenen Mieter für nicht akzeptabel, hinsichtlich der Kündigung von Werkwohnungen in § 565 c Satz 1 Nr. 1 den „dringenden Betriebsbedarf“ durch einen „einfachen Betriebsbedarf“ zu ersetzen. Die damit verbundene Verlängerung der Kündigungsfrist für einen Teil der Fälle ist kein hinreichender Ausgleich.

18. Zu Artikel 4 Nr. 5 — neu — (§ 570 b — neu — BGB)

In Artikel 4 ist nach Nummer 4 folgende Nummer 5 anzufügen:

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

„§ 570 b

(1) Werden vermietete Räume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt, es sei denn, daß der Käufer zu den Personen gehört, zu deren Gunsten der Verkäufer ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 geltend machen könnte.

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

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

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

Begründung

Das jetzt schon im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bestehende Vorkaufsrecht des Mieters einer umgewandelten Wohnung (Fall des § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2) soll auf den nicht geförderten oder bindungsfrei gewordenen Bestand ausgedehnt werden.

Für die Ausweitung des Vorkaufsrechts spricht, daß der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei frei finanzierten Wohnungen nicht weniger dringlich ist als bei Sozialwohnungen. Zwar wird bereits heute eine umgewandelte Wohnung vielfach vorrangig dem Mieter zum Kauf angeboten, die Einführung des Vorkaufsrechts erscheint aber erforderlich, um dem Mieter in allen Umwandlungsfällen die Gelegenheit zum Kauf der Wohnung zu geben und dafür zu sorgen, daß der Mieter die Wohnung zu einem Kaufpreis erwerben kann, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Die Regelung wird erwünschterweise die Tendenz verstärken, daß ein verkaufsbereiter Vermieter die Eigentumswohnung in erster Linie dem Mieter anbietet. Sie verschafft dem Mieter im übrigen die Möglichkeit, vor der Entscheidung über den Kauf der Wohnung abzuwarten, ob der Vermieter einen anderen Käufer findet und ob dieser gegebenenfalls nur aus Gründen der Kapitalanlage erwerben will, so daß eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu besorgen ist.

Das Vorkaufsrecht soll allerdings ausgeschlossen sein, wenn der Käufer zu dem Personenkreis zählt, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung nach § 564b Abs. 2 Nr. 2 möglich ist. In diesen Fällen erscheint das Interesse des Vermieters, die Wohnung an eine bestimmte Person verkaufen zu können, vorrangig.

Die Ausübungsfrist soll abweichend von der in § 2b Abs. 1 WoBindG vorgesehenen Sechsmonatsfrist auf zwei Monate begrenzt werden. Dieser Zeitraum ist für die Mieter ausreichend, ihre Finanzierungsmöglichkeiten zu klären und sich schlüssig zu werden. Eine enge Begrenzung der Frist ist im Hinblick auf die Eigentumsgarantie notwendig, um den Vermieter in seinen Verkaufsmöglichkeiten nicht übermäßig zu behindern. Bei einer längeren Frist wäre nicht auszuschließen, daß auch Kapitalanleger von einem Kauf absähen, weil sie allzulange im Ungewissen blieben,

ob der Kaufvertrag für sie zustande käme, und dementsprechend nicht disponieren könnten.

Das für den öffentlich geforderten Wohnungsbau in § 2b WoBindG geregelte Verfahren bleibt als spezielle Regelung unberührt.

19. Zu Artikel 5 (Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 EGBGB)

Artikel 5 ist wie folgt zu fassen:

Artikel 5

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Artikel 232 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, der durch Anlage I Kapitel III Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 941) eingefügt worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „1992“ durch die Angabe „1997“ ersetzt.
2. In Absatz 4 wird die Angabe „1993“ durch die Angabe „1998“ ersetzt.

Begründung

Der Bundesrat teilt nicht die Auffassung der Bundesregierung, die Wohnungssituation im Beitrittsgebiet werde sich bereits bis 1995 so gebessert haben, daß auf die Sonderregelung für die Eigenbedarfskündigung von diesem Zeitpunkt an verzichtet werden könnte. Er hält eine Verlängerung der Regelung um fünf Jahre für zwingend geboten. Während dieses Zeitraums muß die Härteklausele des Artikels 232 § 2 Abs. 3 Satz 2 EGBGB unverändert bleiben.

Das gilt auch, soweit der Entwurf in Satz 2 Nr. 1 und 2 für bestimmte Fälle Ausnahmen vorsehen will. Krasse Fälle der dort genannten Art können schon auf Grund der geltenden Fassung des Satzes 2 eine Eigenbedarfskündigung ermöglichen. Es erscheint sachgerechter, solche Fälle dem schon jetzt geltenden Gebot einer umfassenden Abwägung zu unterstellen, als durch weitergehende Ausnahmen den Grundsatz, daß Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen sein sollen, aufzuweichen.

Die Gründe, die für eine Verlängerung der Wartezeit nach § 2 Abs. 3 Satz 1 sprechen, treffen in vollem Umfang auch für das Mietverhältnis in dem vom Vermieter selbst genutzten Zweifamilienhaus zu. Der Mieter im Zweifamilienhaus ist besonders schutzbedürftig, da das Mietverhältnis unter erleichterten Bedingungen gekündigt werden kann. Im Beitrittsgebiet ist von einem Wohnungsbestand von insgesamt 2,3 Mio. Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern auszugehen. Im Sinne einer sozial verträglichen Überleitung kann

deshalb auch auf die Verlängerung der Wartefrist des § 2 Abs. 4 nicht verzichtet werden.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung des vom Bundesrat eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Verlängerung der Wartefristen für Eigenbedarfskündigungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Drucksache 89/92 — Beschluß —) Bezug genommen.

20. Zum Gesetzentwurf im ganzen

- a) Die Bundesregierung wird aufgefordert, zur Wahrung der Rechtseinheit unverzüglich zu veranlassen, daß die Definitionen zu den Begriffen der

- Modernisierung und
- umlagefähigen Wasserkosten

in allen Rechtsnormen einheitlich geregelt werden.

Begründung

Durch Artikel 1 Nr. 1 der Vierten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften wird der Begriff der Modernisierung auf „Maßnahmen zur Einsparung von Wasser“ erweitert. Der Modernisierungsbegriff ist dann z. B. abweichend geregelt in § 541 b BGB und § 3 MHG.

Durch Artikel 1 Nr. 5, Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a und Artikel 3 Nr. 1 der Vierten Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften wird der Begriff umlagefähiger Wasserkosten erweitert. Eine entsprechende Änderung z. B. in der insoweit gleichartigen Vorschrift des § 8 Abs. 2 Satz 2 Heizkosten-Verordnung ist bisher nicht vorgesehen.

- b) Der Bundesrat fordert den Deutschen Bundestag auf, unverzüglich in die Beratung des Gesetzentwurfes des Bundesrates vom 14. Februar 1992 zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (BR-Drucksache 722/91 — Beschluß — / BT-Drucksache 12/2505) einzutreten.

Begründung

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 26. Juli 1989 (Az.: 8 B 112/89) entschieden, daß die für

die Umwandlung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) nur noch dann zu erteilen ist, wenn das jeweilige Objekt die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz erfüllt. Durch diese Rechtsprechung, die vom Bundesverfassungsgericht nicht beanstandet worden ist (Beschluß vom 3. November 1989 — Az.: 1 BvR 1212/89), sind Umwandlungen von Altbauwohnungen in Wohnungseigentum wesentlich erschwert worden. Dadurch wurde der durch die zahlreichen Umwandlungen von Altbauwohnungen gefährdete Mieterschutz wieder effektiviert.

Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich jedoch die gegenteilige Auffassung vertreten und den Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes angerufen (Beschluß vom 14. Februar 1991 — Az.: V ZB 12/90).

Mit dem am 30. Juni 1992 ergangenen Urteil ist der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts entgegengetreten. Es steht zu befürchten, daß diese Entscheidung eine Welle von Umwandlungsanträgen auslösen wird, die dann letztlich zur Verdrängung betroffener Altmietler führen würde. Dies würde die ohnehin sehr angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in nicht zu verantwortender Weise verschärfen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Vorlagebeschluß im Zusammenhang mit dem von ihm gegen die Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts erhobenen Bedenken ausdrücklich auf die Möglichkeit einer Entscheidung des Gesetzgebers im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hingewiesen. Der Bundesrat hat mit dem „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes“ diesem Hinweis Rechnung getragen und eine Erhöhung der Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Wohnungen sowie Vorkehrungen gegen die Umkehrung dieser Anforderungen durch Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen.

Die rasche Verabschiedung des Gesetzentwurfes ist angesichts der Entscheidung des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe unbedingt erforderlich.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates**Vorbemerkung**

Die vom Bundesrat zur Begrenzung des Mietanstiegs vorgeschlagenen Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit mit der wohnungs- und rechtspolitischen Grundlegung des Miethöhegesetzes nicht vereinbar. Besonders gravierende Auswirkungen auf die Mietentwicklung sind von einer engen Bindung der Neuvertragsmieten an die Vergleichsmieten zu erwarten, da die Dynamik der Vergleichsmietenentwicklung wesentlich über die Neuvertragsmieten gespeist wird. Vor allem im Zusammenwirken mit der Verlängerung des Berechnungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete auf zehn Jahre und der Senkung der Kappungsgrenze auf 15 Prozent würde eine Begrenzung der Neuvertragsmieten faktisch auf einen Mietentstopp hinauslaufen.

Derartige Regelungen sind, worauf nicht nachdrücklich genug hingewiesen werden kann, in der vorgeschlagenen Häufung noch zu keiner Zeit Bestandteil des Miethöhegesetzes gewesen. Sie würden dem freien Mietwohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland selbst dann den Boden entziehen, wenn Neubauten von der einen oder anderen Beschränkung ausgenommen sind.

Zu Nummer 1 (Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a,
— neu — § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Verlängerung des Berechnungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von drei auf zehn Jahre würde, wie bereits in der Begründung des Gesetzentwurfs unter A. II. 1. und VI. 1. ausgeführt, die Marktorientierung der Vergleichsmiete lockern. In einem Rechtssystem, in dem eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen ist (§ 1 Satz 1 MHG), Mieterhöhungen im bestehenden Mietverhältnis aber durch die Kappungsgrenze und Verfahrensvorschriften erheblich eingeschränkt sind, kann sich eine Marktmiete nur bei der Neu- und Wiedervermietung von Wohnraum bilden. Nur beim Abschluß neuer Mietverträge kann der Mietzins eine etwaige Verknappung des Wohnungsangebots und insgesamt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt anzeigen.

Von diesem grundsätzlichen Einwand abgesehen, liegen zwischen den Erhebungen, die bei der Erstellung von Mietspiegeln zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt werden, und der Herausgabe der Mietspiegel regelmäßig ein bis zwei Jahre. Weitere zwei bis drei Jahre vergehen bis zur Aktualisierung eines Mietspiegels. Diese Zeiträume müssen dem vom Bundesrat geforderten Berech-

nungszeitraum hinzugezählt werden. Im Ergebnis würde also nach dem Vorschlag des Bundesrates das ortsübliche Mietenniveau auch von Mietabschlüssen bestimmt, die 13 bis 15 Jahre zurückliegen. Dies hält die Bundesregierung schon wegen der zwischenzeitlichen Kostenentwicklung nicht für akzeptabel.

Aus diesen Gründen wären von dem Vorschlag des Bundesrates spürbare negative Auswirkungen auf das Wohnungsangebot zu erwarten.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a — § 2
Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Gründe gegen eine weitergehende Herabsetzung der Kappungsgrenze hat die Bundesregierung bereits unter A. II. 4. der Begründung zum Gesetzentwurf dargelegt. Auf das dort angeführte Rechenbeispiel wird hingewiesen. Würde bei diesem Beispiel eine durchschnittliche jährliche Mietsteigerung von 4 % angenommen, dann würde sich der Zeitraum mehr als verdoppeln, den der Vermieter brauchte, um einen verhältnismäßig geringfügigen Rückstand auf die ortsübliche Vergleichsmiete aufzuholen. In manchen Fällen würde sich der Rückstand der Ausgangsmiete gegenüber dem ortsüblichen Mietenniveau bei einer 15prozentigen Kappungsgrenze sogar vergrößern. Damit wäre der Vermieter dauerhaft an der Erzielung der ihm eigentlich zustehenden Miete gehindert; der verfassungsrechtlich gebotene Ausgleich zwischen Mieter und Vermieter wäre in Frage gestellt.

Darüber hinaus würde der Vorschlag des Bundesrates die Investitionsbedingungen im Wohnungsbau in einem Maße verschlechtern, das mit dem vorrangigen Ziel der Bundesregierung, die gegenwärtigen Engpässe auf den Wohnungsmärkten durch Steigerung der Neubauraten zu überwinden, unvereinbar wäre. Besonders gravierend wären die Auswirkungen beim Auslaufen der Mietpreisbindung für Sozialwohnungen. Zusätzliche Beschränkungen beim Übergang auf die Vergleichsmiete würden hier zu einer Erhöhung des Förderaufwands führen.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b
— neu — § 2 Abs. 2 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung teilt nicht die vom Bundesrat dargestellte Einschätzung der Mietspiegel und hält deswegen an der grundsätzlichen Gleichrangigkeit der Begründungsmittel fest. Mietspiegel liefern zwangsläufig nur verallgemeinernde und schematisierende Werte über die maßgebende Vergleichsmiete. Demgegenüber treffen Mietwertgutachten und

der Hinweis auf einzelne vergleichbare Wohnungen die Besonderheiten des Einzelfalls besser.

Zu Nummer 4 (Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b
— neu — § 2 Abs. 5 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung teilt nicht die Auffassung des Bundesrates, Mietspiegel könnten „ihre Aufgabe nicht immer voll erfüllen, weil sie nach ihrer Anlage und dem bei der Erstellung angewandten Verfahren recht unterschiedlich sind“. Maßgebend für die unterschiedliche Erstellung und Ausgestaltung von Mietspiegeln sind vielmehr meist Unterschiede in der Größe und Struktur der Gemeinden sowie in der Mietzinsgestaltung und im Wohnungsbestand.

Eine Vorschrift, die die Bundesregierung zum Erlaß einer Mietspiegelverordnung verpflichten würde, wird abgelehnt.

Zu Nummer 5 (Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe a,
— neu — § 3 Abs. 1 Satz 8 bis 10
— neu — MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Dem Ziel des Bundesrates, die Mieter nach Wohnungsmodernisierungen vor „kaum mehr tragbaren Erhöhungen der Miete“ zu schützen, wird durch den in Artikel 2 des Gesetzentwurfs neu gefaßten § 5 Abs. 2 WiStG weitgehend Rechnung getragen. Danach ist es ordnungswidrig, für die Vermietung von Wohnräumen Entgelte zu nehmen, welche die ortsüblichen Entgelte um mehr als 20 % übersteigen. Diese Grenze soll künftig zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters nur noch überschritten werden dürfen, wenn es sich um nach dem 1. Januar 1991 fertiggestellte Wohnräume handelt oder wenn der zuletzt entrichtete Mietzins über der 20 %-Grenze liegen durfte. Mit dieser Einschränkung wird vor allem erreicht, daß bei Wohnungsmodernisierungen die 20 %-Grenze eingehalten wird. Aber auch unterhalb dieser Grenze bietet § 541 b BGB entgegen der Auffassung des Bundesrates sozial schwachen Mietern einen ausreichenden Schutz gegen übertriebene Wohnungsmodernisierungen.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene 10 %-Grenze über der ortsüblichen Vergleichsmiete würde demgegenüber auch notwendige Wohnungsmodernisierungen unvermeidbar behindern.

Zu berücksichtigen ist auch, daß die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Laufe einiger Jahre infolge des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete wieder abschmilzt. Vermieter können sich also nicht durch übertriebene Modernisierungsmaßnahmen auf Dauer ein über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegendes Entgelt verschaffen.

Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates auch deswegen ab, weil er zu einer weiteren Rechtszersplitterung auf dem Gebiet des Mietrechts beitragen würde.

Auf den Vorschlag zu 20. Buchstabe a schlägt die Bundesregierung jedoch in Ergänzung ihres Gesetzentwurfs vor, in § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG nach dem Wort „Heizenergie“ einzufügen „oder Wasser“.

Zu Nummer 6 (Artikel 1 Nr. 2 — § 3 Abs. 2 und 4
Satz 2 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Bei Mieterhöhungen aufgrund von Wohnungsmodernisierungen nach § 3 MHG werden die Interessen der Mieter schon durch das geltende Recht in der Auslegung gewahrt, die § 3 MHG namentlich durch die Rechtsentscheide des Kammergerichts (KG) vom 1. September 1988 (Rechtsentscheid-Sammlung RES Band VII § 3 MHG Nr. 10 = WM 1988, 389) und des OLG Stuttgart vom 26. April 1991 (RES Band VIII § 3 MHG Nr. 11 = WM 1991, 332) erfahren hat:

Das KG hat es für eine Mieterhöhung erforderlich gehalten, „daß der Mieter zur Zeit der Ausführung der Modernisierungsmaßnahme gemäß § 541 b BGB zu ihrer Duldung verpflichtet war“. Nach Auffassung des KG ist das „der Fall, wenn die materiellen Voraussetzungen des Absatzes 1 der Vorschrift in dem genannten Zeitraum vorgelegen haben und — von Bagatellmaßnahmen nach Absatz 2 Satz 4 der Vorschrift abgesehen — der Vermieter vor dem Beginn der Maßnahme dem Mieter form- und fristgerecht im Sinne von Absatz 2 Satz 1 der Vorschrift Mitteilung gemacht . . . hatte“. Diesen Grundsatz hat das OLG Stuttgart für den Fall abgewandelt, daß „der Mieter die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme durch Gestattung des Zutritts zu den Mieträumen geduldet“ hat. Dann ist „eine Mieterhöhung nach § 3 MHG nicht davon abhängig, daß der Vermieter zuvor eine dem § 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB genügende Anzeige gemacht hat“.

Für Fälle dieser Art hätte der Vorschlag des Bundesrates folgende Konsequenz:

Der Mieter, der eine Modernisierung durch Gestattung des Zutritts zu den Mieträumen geduldet hat, könnte sich nach Durchführung der Maßnahme bei der anstehenden Mieterhöhung darauf berufen, die Maßnahme sei ihm nicht ordnungsgemäß nach § 541 b BGB mitgeteilt worden. Die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierungsmaßnahme hinge dann, da über die Ordnungsmäßigkeit der Mitteilung leicht Streit entstehen kann, bis zur endgültigen, unwiderruflichen Zahlung des erhöhten Mietzinses durch den Mieter in der Luft. Eine derartige Verschlechterung der Bedingungen für Modernisierungsinvestitionen kann nicht hingenommen werden. Auch das OLG Stuttgart hat in diesem Zusammenhang die Auffassung vertreten, „daß es mit den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht vereinbar wäre, wenn ein Mieter, der eine Verbesserungsmaßnahme duldet, ohne auf der Einhaltung der in § 541 b Abs. 2 BGB vorgeschriebenen Förmlichkeiten zu bestehen, sich später, wenn deren Nachholung nicht mehr möglich ist, auf das Fehlen einer förmlichen Ankündigung berufen und damit eine Mieterhöhung nach § 3 MHG trotz Vorliegens der sachlichen Voraussetzungen unmöglich machen

könnte". Der Vorschlag des Bundesrates läuft darauf hinaus, ein derartiges treuwidriges Verhalten zu belohnen.

Zu Nummer 7 (Artikel 1 Nr. 2a — neu — und 3; § 9a — neu — und § 10 Abs. 2 Satz 7 und 8 — neu — MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Wie in Abschnitt A. IV. 3. der Begründung zum Regierungsentwurf ausgeführt, würde es sich bei der Begrenzung der Wiedervermietungsmiete um einen ordnungs- und rechtspolitisch schwerwiegenden Eingriff in die Vertragsfreiheit und wohnungspolitisch um eine gravierende Entscheidung gegen den Markt handeln. Mit gutem Grund hat der Gesetzgeber im Miethöhegesetz von einer derartigen Vorschrift abgesehen.

Zu Nummer 8 (Artikel 1 Nr. 3 — § 10 Abs. 2 Satz 1 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Weder bei den Ausschlußberatungen noch in der Begründung des Vorschlags sind konkrete Erkenntnisse darüber mitgeteilt worden, Staffelmietvereinbarungen hätten sich „als zu dynamisch gestaltend und zu weitgehend erwiesen“.

Zweck der Kappungsgrenze ist es, bei einseitigen Mieterhöhungen nach § 2 MHG übermäßige Mietsprünge, auf die der Mieter sich nur schwer einstellen kann, zu vermeiden. Dieser Gesichtspunkt trifft auf Staffelmietvereinbarungen nicht zu, da der Mieter von vornherein die auf ihn zukommenden Mieterhöhungen kennt und sich darauf einstellen kann.

Im übrigen bietet das derzeitige System des Mieterschutzes bei Mieterhöhungen einen hinreichenden Schutz gegen überhöhte Staffelmietvereinbarungen: Liegt die gestaffelte Miete nach einer Erhöhung, die mehr als 30 % innerhalb von drei Jahren beträgt, immer noch unter oder im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist der Mieter gegenüber unzähligen Mietern, die ein Entgelt in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zahlen müssen, nicht benachteiligt. Oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bietet jedoch § 5 WiStG auch bei Staffelmieten einen ausreichenden Schutz. Steigt der Mietzins über die Wesentlichkeitsgrenze des § 5 WiStG, so gilt nur die örtliche Vergleichsmiete zuzüglich 20 % als vereinbart (Rechtsentscheid des BGH vom 11. Januar 1984, RES Band IV, § 5 WiStG Nr. 10 = NJW 1984, 722). Darüber hinausgehende Zahlungen kann der Mieter verweigern, bereits geleistete Zahlungen zurückfordern.

Im übrigen sieht die Bundesregierung den Vorteil von Staffelmietvereinbarungen unter anderem darin, Mietern mit vergleichsweise niedrigen Mieten entgegenzukommen, die dann — entsprechend der abzusehenden Einkommensentwicklung des Mieterhaushalts — in den Folgejahren stärker angehoben werden. Der Vorschlag des Bundesrates würde den Vermietern diese Möglichkeit verbauen und sie dazu

veranlassen, gleich von vornherein die höchste erzielbare Miete zu verlangen.

Zu Nummer 9 (Artikel 1 Nr. 4 — § 10a MHG)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird nur teilweise zugestimmt.

a) Der Vorschlag, die Entwicklung der Wohnraum-miete ausschließlich an die „Änderung eines vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung“ zu knüpfen und diesen im Mietnöhengesetz ausdrücklich aufzuführen, wäre ein währungsrechtliches Novum, gegen das hauptsächlich folgende Bedenken bestehen:

Eine Sonderregelung im MHG würde die Bemühungen der Bundesregierung unglaublich machen, die Verwendung von Wertsicherungsklauseln auch in einem einheitlichen europäischen Währungsgebiet möglichst einzuschränken und eine dem § 3 des Währungsgesetzes entsprechende Regelung durchzusetzen. Darüber hinaus könnte eine solche Regelung in einem derart wichtigen und stark beachteten Rechtsgebiet wie dem Wohnungsmietrecht als Lockerung des stabilitätspolitischen Kurses der Bundesrepublik Deutschland mißdeutet werden.

Nicht von der Hand zu weisen ist auch die Befürchtung, die gesetzliche Hervorhebung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungskostenindex werde Bestrebungen begünstigen, dieses Amt bei der Ermittlung des Lebenshaltungskostenindex stärker an politische Vorgaben zu binden. Das Statistische Bundesamt sollte außerdem deswegen nicht genannt werden, weil dadurch die Verwendung regionaler Indizes, die nicht von diesem Amt erhoben werden, ausgeschlossen würde.

Der Vorschlag des Bundesrates hätte auch eine unerwünschte Signalwirkung bezüglich der Anwendung von Preisindizes in anderen Gesetzen und Verträgen zur Folge. Überdies würde die Befugnis der Bundesbank zur Erteilung währungsrechtlicher Genehmigungen von Preisanpassungsklauseln ausgehöhlt. Währungspolitisch ist es jedoch wünschenswert, daß diese Befugnis bei der Bundesbank konzentriert bleibt.

Auch nach Abwägung der vom Bundesrat für seine Konzeption angeführten gesetzgebungstechnischen Erwägungen hält daher die Bundesregierung mit der Bundesbank daran fest, daß nicht in einzelnen Gesetzen besondere Indizes zugelassen werden sollten. Entsprechende Vorschriften sollten vielmehr eng mit dem geltenden Währungsrecht verzahnt werden. Dies hat außerdem den Vorteil, daß die künftige Entwicklung des europäischen Währungsrechts über die Verweisung auf das deutsche Währungsrecht in das Recht der Miethöhe aufgenommen werden kann. Auch sonstige währungsrechtliche Belange sind durch diese Fassung und die Festlegung einer Genehmigungspflicht hinreichend gewahrt.

- b) Die Bundesregierung hält es deshalb auch nicht für zweckmäßig, im Gesetz ausdrücklich zu bestimmen, daß eine Gleitklausel nur vereinbart werden darf, wenn der Mietvertrag für mindestens zehn Jahre vom Vermieter nicht gekündigt werden kann. Die vom Bundesrat geäußerten Zweifel sind angesichts der Fassung der Genehmigungsgrundsätze der Deutschen Bundesbank und deren Genehmigungspraxis unbegründet.
- c) Gegen die Ergänzung des Absatzes 3 hat die Bundesregierung keine Bedenken.
- d) Die vom Bundesrat vorgeschlagene Möglichkeit, eine vereinbarte Indexklausel nach zehn Jahren durch Kündigung zu beenden, wirft erhebliche Probleme auf. Sie könnte die Gewichte in einem Mietverhältnis zwischen Mieter und Vermieter in einer Weise verschieben, auf die der Vertragspartner des Kündigenden sich beim Abschluß der Vereinbarung nicht einstellen konnte:

Auf der einen Seite könnte durch die Kündigung des Mieters der Kalkulation des Vermieters die Grundlage entzogen werden, ohne daß der Vermieter eine Möglichkeit hätte, dies durch andere Mieterhöhungsmöglichkeiten auszugleichen.

Durch eine Kündigung des Vermieters könnte eine vom Mieter langfristig angelegte Lebensplanung durchkreuzt werden, wenn der Vermieter nach Kündigung der Preisanpassungsklausel den Mietzins — im Rahmen der Kappungsgrenze — auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben könnte.

Hinzu treten grundsätzliche rechtssystematische Bedenken gegen diese Art der „Teilkündigung“ eines Mietvertrages.

Gegen die sonstigen Vorschläge des Bundesrates erhebt die Bundesregierung keine Bedenken und schlägt deshalb folgende Neufassung des § 10 a MHG vor:

„§ 10 a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll (Mietanpassungsvereinbarung). Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften erteilt wird.

(2) Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung muß der Mietzins, von Erhöhungen nach §§ 3 und 4 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung der nach der Mietanpassungsvereinbarung maßgebenden Preise nennt. Der geänderte Mietzins

ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.“

Zu Nummer 10 (Artikel 2 — § 5 WiStG)

Der Antrag geht zu Recht davon aus, daß § 302 a StGB zu den Strafvorschriften gehört, die in der Praxis kaum angewendet werden. Ob dies aber durch den Vorschlag geändert werden kann, erscheint zweifelhaft.

Die Begründung des Antrags enthält keine konkreten Beispiele dafür, in welchen Fällen die erwogene Änderung zum Tragen kommen soll. Eine abschließende Bewertung des Vorschlags ist ohne eine Anhörung der Praxis nicht möglich.

Zu Nummer 11 (Artikel 2 Nr. 2 — neu — § 6 Abs. 2 WiStG)

Auf die Gegenäußerung zu 12. wird verwiesen, wo die Bundesregierung eine sachgerechte Bußgeldbewehrung überhöhter Entgelte für die Wohnungsvermittlung vorschlägt.

Zu Nummer 12 (Artikel 2 Nr. 2 — neu — § 6 Abs. 1 WiStG — und Artikel 3 — § 3 Abs. 2 — neu —, § 4 a — neu —, § 5 Abs. 2 — neu —, § 9 Abs. 2 WoVermG)

Den Vorschlägen des Bundesrates wird überwiegend nicht zugestimmt.

- a) Nicht zuzustimmen ist dem Vorschlag, das Entgelt für die Wohnungsvermittlung auf „eine Monatsmiete“ zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer herabzusetzen. Die von der Bundesregierung vorgeschlagenen zwei Monatsmieten entsprechen — außer im Land Berlin — einer bundesweiten jahrzehntelangen Verkehrssitte. Diese wurde in Zeiten eines ausgeglichenen oder nur wenig angespannten Wohnungsmarktes nicht ernsthaft in Frage gestellt.

Der Vorschlag der Bundesregierung orientiert sich somit an dem, was über viele Jahre hin als angemessen angesehen wurde. Gestützt wird er auch durch ein betriebswirtschaftliches Gutachten des Rings Deutscher Makler. Nach diesem Gutachten benötigen Wohnungsvermittler, die sich schwerpunktmäßig oder ausschließlich auf das Vermittlungsgeschäft konzentrieren, im Durchschnitt zwei Monatsmieten zur Gewährleistung ihrer Wirtschaftlichkeit.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Halbierung dieses Satzes würde zahlreiche seriöse Vermittlungsunternehmen dazu veranlassen, diesen Geschäftszweig aufzugeben. Die Wohnungsvermittlung bliebe dann vielfach den nicht fachlich ausgebildeten Gelegenheitsvermittlern — oder den bisherigen Mietern einer Wohnung — überlassen.

Andernfalls müßten die Verluste, die ein Unternehmen auf dem Vermittlungssektor hinzunehmen hat, in anderen Bereichen, z. B. bei der Wohnungsverwaltung, ausgeglichen werden. Dies würde das Wohnen gleichermaßen verteuern.

Gegen die vorgeschlagene Einfügung der Regelung als neuen Absatz 2 in § 3 WoVermG erhebt die Bundesregierung keine Bedenken.

- b) Dem vorgeschlagenen neuen § 4a WoVermG über die Unwirksamkeit von Abstandszahlungen und vergleichbaren Vereinbarungen vermag die Bundesregierung nicht zuzustimmen.

Der Vorschlag des Bundesrates läßt außer Betracht, daß Abstandszahlungen an weichende Mieter oder sonstige Personen, wirtschaftlich betrachtet, eine Art „Vermittlungsentgelt“ sind. Zumindest sind die Grenzen zwischen der Vermittlung einer Mietwohnung durch den bisherigen Mieter an einen Nachmieter zu einer bloßen Abstandszahlung nicht scharf zu ziehen; durch eine entsprechende Ausgestaltung als Vermittlungsvertrag läßt sich Absatz 1 ohne weiteres umgehen.

Die Bundesregierung hält deshalb den Vorschlag des Bundesrates insofern für widersprüchlich, als nicht zugleich einem Wohnungsvermittler der Anspruch auf das Entgelt aberkannt wird, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, die der Wohnungsvermittler als Mieter innehat (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG).

Der Vorschlag des Bundesrates ist überdies eher geeignet, das Freiwerden von Wohnraum zu verzögern als es zu beschleunigen. Abstandszahlungen werden häufig von Inhabern besonders preiswerter Wohnungen gefordert. Das wohnungspolitische Ziel, preiswerten Wohnraum möglichst lückenlos belegt zu halten, hat größeres Gewicht als rein finanzielle Interessen eines Mieters, der die geleistete Zahlung im Laufe einer längeren Mietzeit „abwohnen“ kann.

Der vorgeschlagene § 4a Abs. 2 macht deutlich, wie vergeblich die Bemühungen sind, auf einem nicht ausgeglichenen Wohnungsmarkt den Beteiligten die Wege zu einem Interessenausgleich zu verbauen. Die Vorschrift stellt gewisse, bisher bekannte Umgehungsweisen gegen das Verbot des Absatzes 1 unter die Sanktion der Unwirksamkeit des Entgelts. Sie kann aber nur einen kleinen Teil der möglichen Fälle erfassen. Es ist zu befürchten, daß die Beteiligten angesichts einer solchen Vorschrift darauf ausweichen werden, Verträge über andere Gegenstände als Einrichtungen oder Inventarstücke abzuschließen. Der Mietinteressent wird dadurch womöglich in noch stärkerem Maße belastet als durch die Übernahme von Inventarstücken.

Im übrigen versteht Absatz 2 Satz 1 sich von selbst; die Vorschrift ist überflüssig. Verträge werden immer so auszulegen sein. Satz 2 ist eine Preiskontrollvorschrift. Sie setzt die Unwirksamkeit der Entgeltvereinbarung noch weit unter der Wuchergrenze an und überfordert die Gerichte bei der Feststellung der Unangemessenheit.

- c) In dem vom Bundesrat vorgeschlagenen neuen § 5 Abs. 2 WoVermG ist nach dem unter b) Ausgeführten die Verweisung „oder § 4a“ zu streichen.

- d) Dem Vorschlag, § 9 Abs. 2 WoVermG zu streichen, wird zugestimmt.

- e) Die vom Bundesrat vorgeschlagene Neufassung des § 6 Abs. 1 WiStG wird von der Bundesregierung aus systematischen Gründen abgelehnt.

Das WiStG enthält in § 6 wie auch in §§ 4 und 5 eigenständige generalklauselartige Bußgeldvorschriften gegen Preisüberhöhungen. Dabei wird an normative Tatbestandsmerkmale angeknüpft. Eine Vorschrift, die konkret formulierte, in anderen Gesetzen enthaltene Verbote bewehrt, ist dem WiStG fremd. Soll der neu eingefügte § 3 Abs. 2 WoVermG bußgeldbewehrt werden, so kommt hierfür allein die bereits bestehende Bußgeldvorschrift des § 8 WoVermG als Standort in Betracht. § 6 WiStG kann dann aufgehoben werden.

Hinsichtlich des Bußgeldrahmens ist § 8 WoVermG an die Änderung des § 8 Abs. 1 WoVermG anzupassen. Eine Erhöhung des Bußgeldrahmens auf 50 000 DM für überhöhte Entgelte bei der Wohnungsvermittlung ist ausreichend. Die hier erfaßten Zuwiderhandlungen sind mit denen des § 5 WiStG nicht gleichzusetzen, da es sich regelmäßig nur um einmalige Zahlungen handelt und der durch die Zuwiderhandlung in der Regel verursachte Schaden wesentlich geringer ist. Im Ergebnis ist daher eine Erhöhung auf den vom Bundesrat in § 5 Abs. 3 WiStG (neu) vorgeschlagenen Betrag von 100 000 DM abzulehnen.

Nach Auffassung der Bundesregierung sollte daher die vom Bundesrat befürwortete Bewehrung der Preisvorschrift für die Wohnungsvermittlung durch folgende Änderung des WoVermG umgesetzt werden:

„§ 8 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 2 eingefügt:

„2. entgegen § 3 Abs. 2 ein Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, das den dort genannten Betrag übersteigt,“.

- b) In Absatz 1 werden die bisherigen Nummern 2 und 3 Nummern 3 und 4.

- c) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 2 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark, die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 mit einer Geldbuße bis zu 5000 Deutsche Mark geahndet werden.“

Zu Nummer 13 (Artikel 4 Nr. 1 — § 541 b BGB)

Den Vorschlägen wird nicht zugestimmt.

- a) Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ergänzung des § 541 b BGB um einen neuen Absatz 1a würde — nach dem jetzt schon redundanten Absatz 1 —

den § 541 b BGB mit einem weiteren langen Absatz überfrachten, ohne das gesetzgeberische Ziel sicherer erreichen zu können. Auch ist die Beschreibung der Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums zu eng. So braucht die Schließung einer Baulücke durch Bebauung einer mitvermieteten Garten- oder sonstigen Fläche keine „Erweiterung“ des Gebäudes zu sein.

Die Bundesregierung hält es auch nicht für angezeigt, das „öffentliche Interesse an der Schaffung des Wohnraums“ als neuen Maßstab in eine Vorschrift aufzunehmen, die die Rechtsbeziehungen der privaten Mietvertragsparteien regelt. Mit der zutreffenden Einschätzung des „öffentlichen Interesses“ werden die Vermieter regelmäßig überfordert. Außerdem würde dieses Merkmal zusätzliche rechtliche Auseinandersetzungen auslösen und Rechtsstreitigkeiten um die Duldung des Ausbaus von Nebenräumen erheblich belasten.

Auf Grund des Vorschlags des Bundesrates zu 20. Buchstabe a schlägt die Bundesregierung vor, § 541 b Abs. 1 BGB auch um Maßnahmen zur Einsparung von Wasser zu ergänzen. Dementsprechend hält die Bundesregierung folgende Neufassung des § 541 b Abs. 1 BGB für angemessen und — auch im Sinne des Anliegens des Bundesrates — leichter lesbar:

„(1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Heizenergie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden, es sei denn, daß die Maßnahme 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. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Verwendungen des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.“

- b) Die vorgeschlagene Unterrichtungspflicht des Vermieters über die Mieterrechte ist in der Praxis nicht durchführbar. Der Vermieter kann dem Mieter nur diejenigen Umstände mitteilen, die in seiner Sphäre liegen, also „Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer“ der Maßnahme „sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses“. Welche Rechte der Mieter hat, hängt dagegen weitgehend von seiner persönlichen Lage ab, etwa einer besonderen Lärmempfindlichkeit, seinem besonderen Interesse am derzeitigen oder künftigen Zuschnitt der Wohnung, seinen Fähigkeiten, eine Erhöhung des Mietzinses zu verkraften. Zu berücksichtigen sind auch die Interessen anderer Mieter in dem Gebäude. Diese kann der Vermieter zwar zu erforschen versuchen; bei einer Fehleinschätzung würde aber möglicherweise auch die Unterrichtung des Mieters unzutreffend sein.

Im Ergebnis liefe somit die Unterrichtungspflicht lediglich darauf hinaus, dem Mieter den Gesetzeswortlaut mitzuteilen. Damit ist aber dem Mieter schwerlich gedient; dies ist auch nicht Aufgabe des Vermieters.

Zu Nummer 14 (Artikel 4 Nr. 1 a — neu — § 549 Abs. 4 — neu — BGB)

Dem Vorschlag wird in dieser Form nicht zugestimmt.

Der Bundesrat schlägt für den Fall der gewerblichen Zwischenvermietung von Wohnraum vor, daß bei der „Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Vermieter und dem Mieter“ (Zwischenvermieter) der Vermieter kraft Gesetzes anstelle des Zwischenvermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis eintritt, das der Zwischenvermieter mit seinem Mieter, also dem Nutzer der Wohnung, geschlossen hat.

Eine solch starre Regelung wird den Interessen der Beteiligten nicht durchweg gerecht. Auch die in der Begründung des Bundesratsvorschlages zitierten Autoren gehen von einem berechtigten Interesse des Vermieters aus, einen neuen Zwischenvermieter einzuschalten, anstatt selbst in den Mietvertrag mit dem Endmieter einzutreten. Diese Möglichkeit würde durch den kraft Gesetzes erfolgenden Eintritt des Vermieters in den bisherigen Untermietvertrag blockiert.

Der Bundesratsvorschlag ist auch nicht erforderlich, um den angestrebten Schutz der Wohnraummieter beim Ausfall des Zwischenvermieters sicherzustellen.

Die Bundesregierung behält sich vor, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens dazu Vorschläge zu unterbreiten.

Zu Nummer 15 (Artikel 4 Nr. 2 — § 564 b BGB)

- a) Der vorgeschlagenen Einschränkung der Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BGB) vermag die Bundesregierung nicht zuzustimmen. Der Vermieter darf nach geltendem Recht nur kündigen, wenn er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer „angemessenen“ wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch „erhebliche Nachteile“ erleiden würde. In den wenigen bekanntgewordenen Fällen einer Kündigung zur Vermeidung erheblicher Nachteile haben die Gerichte so hohe Anforderungen an die Kündigungsbefugnis des Vermieters gestellt, daß die vom Bundesrat vorgeschlagene Verschärfung nicht erforderlich ist. Insgesamt stellt das geltende Recht in der Auslegung durch die Gerichte den Schutz des Mieters in ausreichendem Maße sicher.

Bei der vom Bundesrat vorgeschlagenen zusätzlichen Abwägung mit den „berechtigten Interessen des Mieters“ würde die Vorschrift sich überdies mit

der Sozialklausel des § 556a BGB überschneiden. Der Mieter kann seine berechtigten Interessen im Rahmen der Sozialklausel voll zur Geltung bringen. Einer Verschärfung der Kündigungsvorschrift bedarf es dazu nicht.

- b) Die Erstreckung des § 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB auf „andere rechtliche Gestaltungen, die zu einem wirtschaftlich vergleichbaren Ergebnis“ wie die Begründung von Wohnungseigentum führen, begünstigen keinen grundsätzlichen Bedenken. Die Bundesregierung sieht allerdings Schwierigkeiten, die bisher bekanntgewordenen und sonst denkbaren Umgehungsfälle mit zumutbarem gesetzgeberischen Aufwand zu erfassen. Sie wird im Laufe der weiteren Beratungen des Gesetzes das Ergebnis einer näheren Prüfung des Bundesratsvorschlages mitteilen.
- c) Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Neufassung des § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß die neue Nummer 4 Buchstabe b wie folgt gefaßt wird:

„b) den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten,“.

Die Forderung, die Ausstattung müsse „angemessen“ sein, würde die Teilkündigung schon im Anfangsstadium dem Risiko der Unwirksamkeit aussetzen. Zum angemessenen Ausgleich der Interessen der bisherigen Mieter und der künftigen Mitmieter reichen die rechtlichen Möglichkeiten der Mieter bei der künftigen Neuverteilung der Nebenräume und Grundstücksteile aus.

- d) Dem Vorschlag, den besonderen Kündigungsschutz der Mieter in Umwandlungsfällen auf sämtliche Fälle der Veräußerung vermieteter Grundstücke auszudehnen, wird nicht zugestimmt.

In den Fällen, in denen vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt und dieses veräußert worden ist, ist der Mieter dadurch in besonderem Maße gegen Eigenbedarfskündigungen geschützt, daß der Vermieter erst nach Ablauf einer dreijährigen, in manchen Gebieten fünfjährigen Kündigungssperrfrist wegen Eigenbedarfs, teilweise auch wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung, kündigen darf.

Diesen besonderen Schutz des Mieters hat der Gesetzgeber mit Rücksicht darauf geschaffen, daß Mieter in einem Mehrfamilien-Mietshaus beim Abschluß des Mietvertrags und Einzug in die Wohnung grundsätzlich erwarten können, auf Dauer in der Wohnung bleiben zu dürfen. Wird diese Erwartung enttäuscht, weil nach ihrem Einzug die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, somit ein potentieller Eigenbedarfsfall geschaffen wird, so soll der Mieter einen zeitlich begrenzten Schutz gegen eine künftige Eigenbedarfskündigung haben.

Diese Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertung einer Wohnimmobilie ist dem Erwerber im Hinblick darauf zuzumuten, daß er sich auf den

Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung eingelassen hat. Er wird in aller Regel die Kündigungssperrfrist, die ihn an der eigenen Wohnnutzung zeitweilig hindert, durch einen entsprechend verminderten Kaufpreis auszugleichen suchen. Der niedrigere Kaufpreis wiederum ist dem Verkäufer zuzumuten, der die Erwartung des Mieters, kündigungsfrei in einem Mietshaus wohnen zu dürfen, durch Umwandlung und Verkauf enttäuscht hat.

Ein solches besonderes Schutzbedürfnis besteht bei Mietern anderer Wohnungen nicht. Mieter in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungen, die bereits beim Einzug der Mieter Eigentumswohnungen waren, haben von vornherein kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, daß der Eigentümer die Wohnung nicht eines Tages für sich selbst oder einen Angehörigen benötigt. Häufig rechnen sie auch mit dieser Möglichkeit und sichern sich, je nach besonderer Interessenlage, durch einen zeitlich befristeten Mietvertrag oder durch einen Kündigungsverzicht des Vermieters ab.

Zumindest die Mieter von Einfamilienhäusern sind auch nicht im gleichen Maße schutzbedürftig wie die Mieter in Mehrfamilien-Mietshäusern, da sie auf Grund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse regelmäßig in der Lage sind, eine andere angemessene Wohnung anzumieten.

Vor dem Hintergrund, daß der Mieter bereits durch die bisherigen Kündigungsvorschriften (Kündigung nur bei berechtigtem Interesse; Sozialklausel) weitgehend geschützt ist, daß er ferner grundsätzlich nicht darauf vertrauen kann, der Eigentümer werde die Wohnung nicht eines Tages für sich selbst oder einen Angehörigen benötigen, und daß es bei der Eigenbedarfskündigung für beide Vertragsteile — und damit auch für den Vermieter — um Interessen mit starkem personalem Bezug geht (vgl. BVerfGE 79, 292/304), erscheint bei einer Erstreckung des besonderen Kündigungsschutzes auf sämtliche Fälle der Veräußerung vermieteter Grundstücke der verfassungsrechtlich gebotene Ausgleich zwischen den Mietern und Vermietern nicht mehr gewährleistet.

Aus diesen Gründen hält die Bundesregierung es nicht für gerechtfertigt, den bisher auf Umwandlungsfälle beschränkten besonderen Kündigungsschutz der Mieter auf sämtliche Veräußerungsfälle — ausgenommen an Angehörige, zu deren Gunsten der Veräußerer bereits Eigenbedarf hätte geltend machen können — zu erstrecken. Eine solche Ausdehnung des Mieterschutzes würde, da die Erwerber der vermieteten Wohnungen einen entsprechend niedrigeren Kaufpreis anbieten werden, die wirtschaftliche Verwertung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in einem unvertretbaren Maße erschweren.

Dies wäre durch Mieterschutzerwägungen schon deswegen nicht gerechtfertigt, weil allein durch die Veräußerung kein Wohnraum verloren geht und in aller Regel durch den Einzug des Erwerbers in die gekaufte Wohnung zugleich eine andere Wohnung frei wird.

Wohnungspolitisch hätte der Vorschlag des Bundesrates den Nachteil, daß in vielen Fällen Wohnraum, der in absehbarer Zeit zur Veräußerung ansteht, unvermietet bliebe. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Ausdehnung des Mieterschutzes müßte daher in jedem Falle mit einer entsprechenden Erweiterung der Zeitmietverträge ohne Verlängerungsanspruch auf die genannten Veräußerungsfälle verbunden werden.

Von diesen grundsätzlichen Bedenken abgesehen, erscheinen die vom Bundesrat vorgeschlagenen Fristen von fünf Jahren — im Normalfall — und sieben Jahren — in Gemeinden mit besonders gefährdeter Wohnungsversorgung — zu lang. Eine derartige Einschränkung der Verwertungsmöglichkeiten von Wohneigentum ist dem Vermieter nicht zuzumuten.

Zu Nummern 16 und 17 (Artikel 4 Nr. 3 und 4 — § 564 c Abs. 2 und § 565 c Satz 1 Nr. 1 BGB)

Den Vorschlägen wird nicht zugestimmt.

Maßgebend dafür, in § 564 c Abs. 2 BGB Zeitmietverträge ohne Verlängerungsanspruch des Mieters auch für bestimmte Fälle der Vermietung von Werkswohnungen zuzulassen, ist die Absicht der Bundesregierung, möglichst viele Wirtschaftsunternehmen, die Geld und ein eigenes Interesse haben, zum Bau von Werkswohnungen zu ermutigen. Die gewerbliche Wirtschaft ist aber, wie sich aus ihren Stellungnahmen ergibt, nicht bereit, für ihre Mitarbeiter Wohnungen zu bauen oder mitzufinanzieren, wenn sie damit rechnen muß, die Mitarbeiter auch nach dem Ausscheiden aus dem Unternehmen noch monate- oder jahrelang zu einer Vorzugsmiete in den Wohnungen behalten zu müssen und diese nicht nachfolgenden Mitarbeitern anbieten zu können.

Den Interessen der Mieter ist dadurch Rechnung getragen, daß sie sich von vornherein auf die begrenzte Mietdauer einstellen können.

Auch die weiteren Argumente des Bundesrates gegen die Änderung des § 564 c Abs. 2 BGB sind sehr pauschal und nicht nachvollziehbar.

In § 565 c Satz 1 Nr. 1 BGB geht es lediglich um eine Verkürzung der Kündigungsfrist für Mieter, die fünf bis zehn Jahre in der Mietwohnung leben, von sechs bzw. neun Monaten auf drei Monate, wenn der Wohnraum für einen anderen Arbeitnehmer benötigt wird.

In Härtefällen kann der betroffene Mieter sich auf die Sozialklausel berufen und eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen.

Diese Bestimmung gilt nur für Mietverhältnisse, die — im Bewußtsein dieser Rechtslage — nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingegangen werden. Bestehende Mietverhältnisse bleiben unberührt.

Zu Nummer 18 (Artikel 4 Nr. 5 — neu — § 570 b — neu — BGB)

Auf die Gegenäußerung zu 20. Buchstabe b wird verwiesen.

Zu Nummer 19 (Artikel 5 — Artikel 232 § 2 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 EGBGB)

Die Bundesregierung stimmt den Vorschlägen des Bundesrates nicht zu.

Sie hat die dafür maßgebenden Gründe in Abschnitt A. VI. 4. und 5. der Begründung ausführlich dargelegt und in diesem Sinne auch zu dem konkurrierenden Gesetzesantrag des Bundesrates Stellung genommen (Drucksache 12/2758).

Zu Nummer 20 (Geszentwurf im ganzen)

- a) Auf die Ergänzungsvorschläge zu 5. und 13. wird hingewiesen.
- b) Ihre ablehnende Stellungnahme zu dem Geszentwurf, dessen unverzügliche Beratung durch den Deutschen Bundestag der Bundesrat fordert, hat die Bundesregierung in der Drucksache 12/2505 ausführlich begründet.

Nach der Entscheidung des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30. Juni 1992 muß zunächst die schriftliche Begründung dieser Entscheidung in ihrer rechtlichen Tragweite geprüft werden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß über die Schutzwirkungen der erst 1990 geschaffenen Möglichkeit, die Kündigungssperrfrist in bestimmten Gebieten von drei auf fünf Jahre zu verlängern, noch keinerlei praktische Erfahrungen vorliegen. Nach der vom Gemeinsamen Senat aufgehobenen Verwaltungspraxis sind bislang nur sehr wenige Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt worden. Auch sind die Verordnungen über die Gebiete mit fünfjähriger Kündigungssperrfrist größtenteils erst im Laufe des Jahres 1991 erlassen worden.

Ein Vorkaufsrecht für die Mieter umgewandelter Wohnungen (Vorschlag des Bundesrates zu 18.) würde zwar dem wohnungspolitischen Ziel der Bundesregierung, die Bildung von Wohnungseigentum zu fördern, entgegenkommen. Die Bundesregierung geht allerdings grundsätzlich davon aus, daß der Eigentümer einer umgewandelten Wohnung diese zunächst ohnehin dem Mieter anbietet. Ein Vorkaufsrecht hätte nur geringe Bedeutung, da nur ein kleiner Teil der Mieter bereit und in der Lage wäre, ihre Wohnungen zu kaufen. Andererseits ist aber nicht zu verkennen, daß ein Vorkaufsrecht die Stellung des Mieters festigt, der bei einem Verkauf der umgewandelten

Wohnung in Ruhe abwarten kann, was ein Dritter zu zahlen bereit ist. Diese Gesichtspunkte werden bei der weiteren Behandlung des Gesetzgebungsverfahrens zu berücksichtigen sein.

Was generell den notwendigen Schutz der Mieter nach Wohnungsumwandlungen angeht, zeigen alle bisherigen empirischen Erkenntnisse, daß es für die Wirksamkeit des Mieterschutzes nicht so sehr auf eine ständige Verschärfung gesetzlicher Bestimmungen als vielmehr darauf ankommt, daß die vorhandenen Schutzrechte auch tatsächlich wahrgenommen werden. Die Bundesregierung setzt sich deshalb für eine umfassende und intensive Aufklärung aller Beteiligten ein, insbesondere von Mietern umgewandelter Wohnungen über ihren weitgehenden Schutz vor Kündigung und ungewöhnlicher Modernisierung mit entsprechenden Mieterhöhungen. Sie erwartet, daß auch Städte und örtliche Mietervereine bereit sind, vor allem sozialschwache Mieterhaushalte in den Fällen aktiv zu unterstützen, in denen bei Umwandlungen die gesetzlichen Schutzvorschriften nicht eingehalten werden.

Preiswirkungen

Von den Vorschlägen des Bundesrates, denen die Bundesregierung zugestimmt hat, sind geringfügige Auswirkungen auf die Einzelpreise mit nicht meßbaren tendenziell preissteigernden Auswirkungen auf das Verbraucherpreisniveau in Berlin lediglich von dem Vorschlag Nummer 12 Ziffer 4 des Bundesrates zu erwarten, die Berliner Sonderregelung aufzuheben, die die Entgelte für die Vermittlung von Mietwohnungen auf ein Zehntel der Jahresmiete beschränkt. An ihre Stelle soll die Regelung des Entwurfs treten, wonach der Wohnungsvermittler bis zu zwei Monatsmieten als Entgelt verlangen kann.

Die durch den Einbau von Geräten zur Wassereinsparung künftig zulässigen Mieterhöhungen (Gegenäußerung zu 5. und zu 20. Buchstabe a) können von den Mietern durch Einsparungen beim Wassergeld wieder erwirtschaftet werden. Die sonstigen Vorschläge, denen die Bundesregierung zugestimmt hat, betreffen die rechtstechnische Ausgestaltung des Gesetzes und haben keine preislichen Auswirkungen.

