

Beschlußempfehlung und Bericht **des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)**

a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung **— Drucksache 12/3254 —**

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

b) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Rudolf Schöfberger, **Renate Schmidt (Nürnberg), Achim Großmann, weiterer Abgeordneter** **und der Fraktion der SPD** **— Drucksache 12/3013 —**

Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung eines sozialen Mietrechts

A. Problem

Die Wohnungsmarktsituation in Deutschland ist stark angespannt, da die Nachfrage nach Wohnraum gerade in den letzten Jahren drastisch nach oben geschneilt ist. Die Ursachen hierfür sind vielschichtig, wie beispielsweise die wachsende Zahl von Haushaltsneugründungen durch die geburtenstarken Jahrgänge, die steigende Anzahl von Alleinlebenden und Zuwanderern oder ein längerer Verbleib älterer Menschen in ihrer Wohnung. Auch die gestiegenen Realeinkommen haben zu höherer Wohnungskaufkraft geführt. Das Wohnungsangebot hat mit diesem Nachfrageschub nicht Schritt halten können. Dies hat zu einem beschleunigten und erheblichen Anstieg der Wohnungsmieten geführt. Betroffen davon sind vor allem die sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen.

B. Lösung

Die starken Mietsteigerungen sollen solange durch besondere gesetzliche Maßnahmen begrenzt werden, bis die Engpaß-Situation auf dem Wohnungsmarkt durch Anregung des Wohnungsbaus überwunden sein wird. Dies soll unter anderem dadurch geschehen, daß bis zum 30. Juni 1998 die Mieten für Wohnungen, die vor dem Jahre 1981 errichtet worden sind, im Vergleichmietverfahren von einer bestimmten Höhe an nur noch um höchstens 20 vom Hundert innerhalb von drei Jahren erhöht werden dürfen (Senkung der Kappungsgrenze) oder daß die Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für Wohnräume mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden kann.

Durch die rechtliche Erleichterung der Schaffung neuen Wohnraums in Nebenräumen von bestehenden Gebäuden und auf Freiflächen soll eine Ausweitung des Wohnungsangebotes erreicht werden.

Die Annahme des Gesetzentwurfs — Drucksache 12/3254 — wird mehrheitlich empfohlen.

Zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 12/3013 — wird einstimmig empfohlen, ihn für erledigt zu erklären.

C. Alternativen

Zur Begrenzung des Mietpreisanstieges ist auch eine weitergehende Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 15 vom Hundert denkbar, so wie sie von der Fraktion der SPD im Gesetzentwurf zur Wiederherstellung eines sozialen Mietrechts — Drucksache 12/3013 — gefordert war. Hinsichtlich weiterer Alternativen wird auf den Abschnitt A IV. der Begründung der Drucksache 12/3254 verwiesen.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 12/3254 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
2. den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 12/3013 — für erledigt zu erklären.

Bonn, den 15. Juni 1993

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann

Vorsitzender

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten

Ludwig Stiegler

Berichterstatter

Dr. Eckhart Pick

Burkhard Zurheide

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)
— Drucksache 12/3254 —
mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

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

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

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

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:

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:

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

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

a) unverändert

„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.“

c) Satz 2 erhält folgende Fassung:

b) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„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 11 vom Hundert des Zuschusses.“

„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 11 vom Hundert des Zuschusses.“

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

- 1 a. Nach § 2 Abs. 1 wird folgender neuer Absatz 1 a eingefügt:
- „(1 a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist nicht anzuwenden,
1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
 2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.
- Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen, das frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung gestellt werden kann, innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.“
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.“
2. § 3 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Heizenergie“ die Wörter „oder Wasser“ eingefügt.
 - b) Absatz 2 wird aufgehoben.
 - c) 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 zehn vom Hundert nach oben abweicht.“
3. § 10 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 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.“
 - b) Absatz 3 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. über preisgebundenen Wohnraum, soweit nicht in § 2 Abs. 1 a Satz 2 etwas anderes bestimmt ist,“.

Entwurf

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.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

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

„§ 10a

(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.**

5. unverändert

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:

„§ 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.

Entwurf

(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.“

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(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 Entgelt **vor dem 1. . . . 1993 (Tag des Inkrafttretens)** über der in Satz 1 bezeichneten Grenze liegen durfte.

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

2. § 6 wird aufgehoben.

Artikel 3

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Das Gesetz 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. § 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 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.“

Entwurf

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

Beschlüsse des 6. Ausschusses

- b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden Absätze 3 und 4.
2. § 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 unwirksam oder nicht wirksam geworden sind, ist Absatz 1 entsprechend anzuwenden.“
3. § 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 fünftausend Deutsche Mark geahndet werden.“
4. § 9 Abs. 2 wird aufgehoben.

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 § 541b Abs. 1 werden die Worte „oder zur Einsparung von Heizenergie“ durch „, zur Einsparung von Heizenergie oder zur Schaffung neuen Wohnraums“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 509) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 541b Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- „(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.“

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

1. a) § 550 b Abs. 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:
- „Ist bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme dem Vermieter zu überlassen, so hat er sie von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“**
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.“
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 **oder**
- b) **den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum 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.“
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. unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

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;“

4. unverändert

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

„§ 570 b

(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

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

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

Artikel 4 a

Änderung des Heimgesetzes

§ 14 Abs. 4 Satz 2 des Heimgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 1990 (BGBl. I S. 763, 1069) erhält folgende Fassung:

„Der Träger hat die Geldsumme von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 5

Artikel 5

**Änderung des Einführungsgesetzes
zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

entfällt

Artikel 232 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche 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, 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 5

Übergangsvorschriften

(1) Artikel 4 Nr. 1 a und Artikel 4 a sind hinsichtlich der Verzinsung nicht anzuwenden, wenn die Sicherheit auf Grund einer Vereinbarung zu leisten ist, die vor dem 1. Juli 1993 getroffen worden ist. Insoweit verbleibt es bei den bis dahin geltenden Vorschriften.

(2) Artikel 4 Nr. 5 ist nicht anzuwenden, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem 1. . . . 1993 [Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden ist.

Artikel 6

Artikel 6

Inkrafttreten**Inkrafttreten**

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

(1) Artikel 4 Nr. 1 a und Artikel 4 a treten am 1. Juli 1993 in Kraft.

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

(2) unverändert

Bericht der Abgeordneten Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten, Dr. Eckhart Pick, Ludwig Stiegler und Burkhard Zurheide

I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) — Drucksache 12/3254 — ebenso wie den Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Rudolf Schöfberger, Renate Schmidt (Nürnberg), Achim Großmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD zur Wiederherstellung eines sozialen Mietrechts — Drucksache 12/3013 — in seiner 107. Sitzung vom 24. September 1992 in erster Beratung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuß überwiesen. Die Vorlage 12/3254 ist zur Mitberatung an die Ausschüsse für Wirtschaft, für Arbeit und Sozialordnung und für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen worden. Die Vorlage 12/3013 ist zur Mitberatung nur an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau überwiesen worden.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner 55. Sitzung vom 24. März 1993 folgende Stellungnahme abgegeben:

I.

Der Ausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste, den Regierungsentwurf — Drucksache 12/3254 — mit den sich aus der nachstehenden Zusammenstellung ergebenden Änderungen anzunehmen. Die einzelnen Abstimmungen hatten folgendes Ergebnis:

- Artikel 1 Nr. 1 (Kappungsgrenze 20 v. H.) wurde mit den Stimmen der Mehrheit der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste sowie eine Stimme aus der Fraktion der CDU/CSU angenommen.
- Die Anträge Nummer 1 Buchstabe b und c, Nummern 3, 4 und 7 wurden mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste angenommen.
- Die Anträge Nummer 1 Buchstabe a, Nummern 6 und 9 wurden einstimmig angenommen.
- Der Antrag Nummer 2 wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste angenommen.
- Die Anträge Nummern 5 und 8 wurden einstimmig bei Stimmenthaltung des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste angenommen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bittet den Rechtsausschuß, zu prüfen, ob in § 5 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe b WiStG (Antrag Nr. 3) nicht folgende Fassung vorzuziehen ist:

„b) für die das Entgelt vor dem . . . 1993 (Tag des Inkrafttretens) über der in Satz 1 bezeichneten Grenze liegen durfte“.

Damit könnte klargestellt werden, daß dem Vermieter alle vor dem Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Möglichkeiten erhalten bleiben, die 20 v. H.-Grenze wegen eigener Aufwendungen zu überschreiten. Dies käme auch bei Staffel-Mietvereinbarungen zum Tragen, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung geschlossen worden sind, und zwar unabhängig davon, ob die Staffelmiete beim Inkrafttreten der Neuregelung unter/oder der 20 v. H.-Grenze liegt.

Der Antrag der Fraktion der SPD, in § 564 b Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe a BGB (Antrag Nr. 7) das Wort „Wohnraum“ durch die Wörter „zusätzlicher Wohnraum“ zu ersetzen, ist mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste abgelehnt worden.

II.

Der Ausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS/Linke Liste, den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 12/3013 — abzulehnen.

Zusammenstellung der Anträge:

Antrag Nummer 1

Artikel 1 Nr. 2 ist wie folgt zu fassen:

2. § 3 wird wie folgt geändert:

- a) in Absatz 1 Satz 1 werden nach dem Wort „Heizenergie“ die Wörter „oder Wasser“ eingefügt.
- b) Absatz 2 wird aufgehoben.
- c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

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

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

Antrag Nummer 2

Artikel 1 Nr. 4 ist wie folgt zu fassen:

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

„§ 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.“'

Antrag Nummer 3

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:

„§ 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 dürfte.

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

2. § 6 wird aufgehoben.'

Antrag Nummer 4

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, 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 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.“

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

2. § 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 5 000 Deutsche Mark geahndet werden.“

3. § 9 Abs. 2 wird aufgehoben.'

Antrag Nummer 5

Artikel 4 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

1. § 541 b Abs. 1 wird wie folgt geändert:

„(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 Maßnahmen 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.“'

Antrag Nummer 6

Änderungsvorschlag zu Artikel 4 und 6

In Artikel 4 „Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1a einzufügen:

1a. § 550 b Abs. 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Ist bei einem Mietverhältnis über Wohnraum eine als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme dem Vermieter zu überlassen, so hat er sie von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.“'

In Artikel 6 „Inkrafttreten“ muß Absatz 1 wie folgt lauten:

„(1) Artikel 4 Nr. 1 a tritt am 1. Juli 1993 in Kraft.“

Antrag Nummer 7

In Artikel 4 Nr. 2 des Gesetzentwurfs werden in § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB die Buchstaben a bis c durch folgende Buchstaben a und b ersetzt (Änderungen sind unterstrichen):

„a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder

b) den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücks-teilen auszustatten,“.

Antrag Nummer 8

An Artikel 4 des Gesetzentwurfs (Änderungen des BGB) ist hinter Nummer 4 folgende neue Nummer 5 anzufügen:

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

„§ 570 b

(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft.

(2) Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

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

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

Antrag Nummer 9

Artikel 5 des Gesetzentwurfs ist wie folgt zu fassen:

„Artikel 5

Übergangsvorschriften

(1) Artikel 4 Nr. 1 a ist hinsichtlich der Verzinsung nicht anzuwenden, wenn die Sicherheit auf Grund einer Vereinbarung zu leisten ist, die vor dem 1. Juli 1993 getroffen worden ist. Insoweit verbleibt es bei den bis dahin geltenden Vorschriften.

(2) Artikel 4 Nr. 5 ist nicht anzuwenden, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem 1. . . . 1993 [Tag des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden ist.“

Der Ausschuß für Wirtschaft hat den Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 12/3254 — in seiner 49. Sitzung am 10. Februar 1993 mehrheitlich angenommen.

Der Ausschuß für Arbeit und Sozialordnung empfiehlt mit den Stimmen der Mitglieder der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktion der SPD bei Abwesenheit der Gruppen der PDS/Linke Liste und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN den Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) — Drucksache 12/3254 — anzunehmen.

Der Rechtsausschuß hat die Gesetzentwürfe in seinen Sitzungen vom 14. Oktober 1992, 19. Oktober 1992, 12. Mai 1993 und 28. Mai 1993 beraten.

Der Rechtsausschuß hat außerdem in seiner 61. Sitzung vom 9. Dezember 1992 eine öffentliche Anhörung durchgeführt, an der folgende Sachverständige teilgenommen haben:

Dr. Tilo Köpfler, Vorsitzender des Vorstandes der Pfand- und Hypotheken-Bank AG,

Ministerialrat Wolfgang Kupfahl, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern,

Norbert Eisenschmid, Deutscher Mieterbund,

Christian Ude, Bürgermeister der Stadt München,

Reiner Wild, Stellvertretender Vorsitzender des Mieterbundes, Berlin,

Dr. Gather und Frank Pfeifer, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer e. V.

Die Ergebnisse der Anhörung und die darin angegebenen Anregungen sind in die abschließenden Ausschußberatungen eingeflossen. Auf das Stenographische Protokoll der 61. Sitzung des Rechtsausschusses vom 19. Dezember 1992 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen wird verwiesen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Abwesenheit der Gruppen der PDS/Linke Liste und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf — Drucksache 12/3254 — in der aus der obigen Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Er empfiehlt einstimmig bei Abwesenheit der Gruppen der PDS/Linke Liste und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf der Fraktion der SPD — Drucksache 12/3013 — für erledigt zu erklären.

II. Begründung der Beschlußempfehlung

1. Allgemeines

Einigkeit bestand im Rechtsausschuß darüber, daß in der Bundesrepublik Deutschland Wohnungsnot herrscht und daß die dadurch verursachten starken Mietsteigerungen durch gesetzliche Maßnahmen

begrenzt werden müssen. Bei der Frage, welche Maßnahmen im einzelnen ergriffen werden sollten, war insbesondere umstritten, um wieviel die sog. Kappungsgrenze gesenkt werden sollte. In Übereinstimmung mit dem Vorschlag des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hielt die Mehrheit im Ausschuß eine Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 20 v. H. für vertretbar.

Demgegenüber macht die Fraktion der SPD geltend, daß die bisherige Kappungsgrenze von 30 v. H. für die Mietsteigerung innerhalb von drei Jahren sich angesichts der erheblich steigenden Mieten als zu hoch erwiesen habe, um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden. In der gegenwärtigen Situation sei daher eine Halbierung der Kappungsgrenze erforderlich. Diese Maßnahme sei auch für den Vermieter noch zumutbar. Die Fraktion der SPD stellte demzufolge den Antrag, die Kappungsgrenze auf 15 v. H. herabzusetzen. Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Gegen die vorgeschlagene Herabsetzung der Kappungsgrenze auf 15 v. H. sprach nach Ansicht der Koalitionsfraktionen hauptsächlich die Erwägung, daß eine derartige Begrenzung vor allem bei Sozialwohnungen, deren Kostenbindung abgelaufen ist, dazu führen könnte, daß sich der Abstand des Mietzinses zu der ortsüblichen Vergleichsmiete im Laufe der Jahre womöglich noch vergrößern würde. Würde der Vermieter über lange Zeit oder auf Dauer an der Erzielung der ihm eigentlich zustehenden ortsüblichen Vergleichsmiete gehindert, wäre der verfassungsrechtlich gebotene Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter und Vermieter in Frage gestellt.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Übergangsvorschrift für Fälle, in denen das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zugegangen ist, schien nicht erforderlich. Daß die herabgesetzte Kappungsgrenze nur auf Mieterhöhungsverlangen anzuwenden ist, die dem Mieter nach Inkrafttreten des Gesetzes zugegangen sind, ist nach dem Rechtsentscheid des OLG Frankfurt vom 8. Dezember 1983 (RES Band III, § 2 MHG Nr. 47) nicht mehr streitig. Daß es auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens beim Mieter ankommt, bringt das Gesetz selbst in dem neuen Buchstaben a zum Ausdruck.

Maßgebend dafür, ob der Wohnraum „vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt“ ist, ist — wie in § 564 b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB — die Bezugsfähigkeit des Wohnraums.

Der Ausschuß hält eine derartige Differenzierung nach Baujahrgängen im Hinblick auf Artikel 3 Abs. 1 GG für zulässig, da sie durch sachliche Gründe hinreichend gerechtfertigt ist. Eine Erstreckung der 20 v. H. Kappungsgrenze auch auf die neueren Baujahrgänge würde das — besonders mit Artikel 4 verfolgte — Hauptziel des Gesetzes, den Bau von Mietwohnungen auch mietrechtlich zu begünstigen und zu fördern, beeinträchtigen. Dem Gesetzgeber muß es daher erlaubt sein, diese Auswirkung der Kappungsgrenzenregelung zu begrenzen und die Regelung insgesamt auf die älteren Baujahrgänge zu

beschränken, bei denen der Vermieter die Wirtschaftlichkeit einer vermieteten Wohnung zumindest annähernd erreicht hat.

Die niedrigere Kappungsgrenze beschränkt sich außerdem auf Wohnraum, deren Mietzins ohne Betriebskostenanteil mehr als 8 DM je qm Wohnfläche beträgt. Diese Abgrenzung wurde auch dann für praktikabel gehalten, wenn die Mietvertragsparteien eine Inklusiv- oder Teilinklusive vereinbart haben. Es wird dann in entsprechender Anwendung des Rechtsentscheidendes OLG Stuttgart vom 13. Juli 1983 (RES Band III, § 2 MHG Nr. 43) von der vereinbarten Inklusivmiete der zur Zeit des Mieterhöhungsverlangens konkret auf die Wohnung entfallende Betriebskostenanteil abzuziehen sein.

2. Zum Inhalt des Gesetzentwurfes

In der vom Rechtsausschuß zur Annahme empfohlenen Fassung sieht der Gesetzentwurf vor:

a) Durch die Änderung des Miethöhegesetzes wird die Kappungsgrenze auf 20 v. H. gesenkt. Dies gilt jedoch nicht, wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Im Hinblick auf Mietanpassungsvereinbarungen kann vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll. Diese Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechender währungsrechtlicher Vorschriften erteilt wird. Eine entsprechende Änderung des Mietzinses bedarf der Schriftform.

b) Durch die Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes wird bestimmt, daß die Forderung eines Mietzinses, der mehr als 20 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden kann. Gleichzeitig werden jedoch zwei Ausnahmen von dieser Grundregel normiert.

c) Durch die Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes wird für die Courtage, die Wohnungsvermittler den Wohnungssuchenden in Rechnung stellen dürfen, eine Obergrenze von zwei Monatsmieten festgelegt. Die Forderung eines höheren Entgeltes kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

d) Ist bei einem Wohnraummietverhältnis dem Vermieter eine Kautionsüberlassung, so regelt § 550 b Abs. 2 BGB, daß er sie von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem mit Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat.

Durch eine Erweiterung des § 565 b Abs. 2 Nr. 4 BGB wird eine Teilkündigung zugelassen, wenn der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte

Nebengebäude oder Teile eines Grundstücks dazu verwenden will, Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen und Grundstücksteilen auszustatten.

Mit § 570 b BGB wird festgelegt, daß der Mieter umgewandelter und an einen Dritten verkaufter Wohnungen ein Vorkaufsrecht erhält. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder an einen Familienangehörigen verkauft.

e) Durch eine Änderung des Heimgesetzes wird geregelt, daß der Heimträger eine Kautionsgetrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat.

f) Die Regelungen über die Kautionsgetrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat.

3. Zu den einzelnen Änderungen

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuß beschlossenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung erläutert. Soweit der Ausschuß den Gesetzentwurf der Bundesregierung unverändert übernommen hat, wird auf die jeweiligen Begründungen der Drucksache 12/3254 verwiesen.

Zu Artikel 1 (Änderung des Miethöhegesetzes)

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

Die Änderung ist redaktioneller Art.

Zu Nummer 1 a (§ 2 Abs. 1 a MHG)

Die Koalitionsfraktionen haben es nicht für gerechtfertigt gehalten, daß nach Auslaufen der Preisbindung — und damit gekoppelt der Fehlbelegungsabgabe — die Wohnkostenbelastung der Fehlbeleger zum Teil deutlich zurückgeht. Grund dafür ist die Kappungsgrenze, die nach Auslaufen der Preisbindung, ausgehend von der preisgebundenen Miete, nur eine schrittweise Anpassung an das ortsübliche Niveau zuläßt.

Durch den in das Miethöhegesetz (MHG) eingefügten § 2 Abs. 1 a soll nunmehr eine Ausnahme von der Kappungsgrenzenregelung für die Fälle vorgesehen werden, in denen die Miete nach dem Wegfall der öffentlichen Bindung an die Kostenmiete erhöht werden soll und der Mieter bis zum Wegfall dieser Bindung zu einer Ausgleichszahlung (sog. Fehlbelegungsabgabe) nach den Vorschriften über die Fehlsubventionierung im Wohnungswesen verpflichtet war. In diesen Fällen soll es dem Vermieter gestattet sein, den Mietzins nach dem Wegfall der öffentlichen

Bindung ohne Kappungsgrenze bis zu der Höhe anzuheben, die der Mieter bisher einschließlich Fehlbelegungsabgabe gezahlt hat.

Die Fraktion der SPD ist mit der Zielrichtung dieser Vorschrift einverstanden, hält es jedoch für sinnvoll, eine Verpflichtung damit zu verbinden, daß die erhöhte Miete Zwecken des Wohnungsbaus wieder zugeführt wird.

Zu Nummer 2 (§ 3 MHG)

Einmütig befürwortet wurde die vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgeschlagene Erstreckung des § 3 MHG auf bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Einsparung von Wasser.

Durch die Einfügung eines Buchstaben a in Nummer 2 ergeben sich redaktionelle Folgeänderungen.

Zu Nummer 3a (§ 10 Abs. 3 Nr. 1 MHG)

Die in dem neu eingefügten § 2 Abs. 1a normierte Auskunftspflicht des Mieters macht eine Folgeänderung in § 10 Abs. 3 Nr. 1 MHG erforderlich, da diese Pflicht mindestens teilweise in den Zeitraum fällt, in dem die Wohnung noch der Preisbindung unterliegt.

Zu Nummer 4 (§ 10a MHG)

In der Zulassung von Mietanpassungsvereinbarungen sehen die Koalitionsfraktionen einen wichtigen Beitrag, zur Verstetigung der Mietentwicklung und zur Vermeidung von Mieterhöhungsprozessen, die vielfach durch die Anwendung des komplizierten § 2 MHG bedingt sind. In Übereinstimmung mit dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erschien es zweckmäßig und ausreichend, Mietanpassungsvereinbarungen in dem Umfang zuzulassen, in dem sie nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften genehmigungsbedürftig und genehmigungsfähig sind. Damit wird einem verbreiteten Bedürfnis der Wohnungswirtschaft und zahlreicher Einzelvermieter Rechnung getragen und zugleich vermieden, daß für eine längere Übergangszeit Auslegungsschwierigkeiten auftreten, wie sie unvermeidlich wären, wenn im MHG eine eigenständige währungsrechtliche Grundlage für Mietanpassungsvereinbarungen geschaffen würde. Die Genehmigungsgrundsätze der Bundesbank, die bis 1975 eine gefestigte Grundlage für Mietanpassungsvereinbarungen gewesen sind, brauchen nicht geändert, neue Genehmigungsgrundsätze nicht entwickelt zu werden. Dadurch ist bei der Einführung der neuen Vorschrift ein hohes Maß an Rechtssicherheit gewährleistet.

Die Fraktion der SPD hält grundsätzlich eine Indexmiete für sinnvoll, ist aber der Auffassung, daß sichergestellt werden muß, daß der Mieter innerhalb einer bestimmten Zeit vor einer Kündigung sicher sein muß. Der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD sehe daher

vor, daß innerhalb von zehn Jahren nicht im Wege der ordentlichen Kündigung gekündigt werden könne.

Eine außerordentliche Kündigung sei selbstverständlich möglich.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 5 WiStG)

Auf Bitte des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat der Rechtsausschuß die Fassung des § 5 Abs. 2 Nr. 1 b WiStG des Regierungsentwurfs eingehend geprüft.

Die nunmehr beschlossene Fassung verdeutlicht den Sinn und Zweck der Vorschrift, den Vermietern die bis zum Inkrafttreten der Neufassung bestehenden rechtlichen Möglichkeiten zu erhalten, bei der Vermietung von Wohnraum zu einer „Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters“ zu gelangen. Mit dieser Akzentuierung der Vorschrift wird die Kontinuität des Rechts stärker betont.

Dadurch, daß die Vorschrift jetzt auf den Tag des Inkrafttretens der Neufassung abhebt und nicht an „das zuletzt entrichtete Entgelt“ anknüpft, wird klargestellt, daß dem Vermieter alle vor dem Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Möglichkeiten erhalten bleiben, die 20 v. H.-Grenze wegen eigener Aufwendungen zu überschreiten.

Dies kann sich vor allem bei Staffelmietvereinbarungen auswirken, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung abgeschlossen worden sind: Auch wenn z. B. die Staffelmiete beim Inkrafttreten der Neufassung unter der 20 v. H.-Grenze des § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG liegt, soll diese Grenze bei weiteren Staffeln überschritten werden dürfen, wenn dies „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich“ ist.

Auch in den Fällen, in denen der Vermieter vor dem Inkrafttreten der Neufassung einen über der 20 v. H.-Grenze liegenden Mietzins hätte fordern dürfen, aber nur einen darunterliegenden genommen hat, soll er bei einer Wiedervermietung einen Mietzins über der 20 v. H.-Grenze vereinbaren dürfen, immer vorausgesetzt, daß die Höhe des Mietzinses zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist.

Regelungen über die Ermittlungen der ortsüblichen Vergleichsmiete hat der Ausschuß mehrheitlich für entbehrlich gehalten. Die Gerichte können im Rahmen der freien richterlichen Beweiswürdigung Mietspiegel heranziehen. Sofern sich der Vermieter aber darauf beruft, der Mietspiegel gebe die ortsübliche Vergleichsmiete nicht korrekt wieder, wird die Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht zu vermeiden sein.

Insgesamt wird durch die prozentuale Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze und dadurch die Nichtberücksichtigung der laufenden Aufwendungen außerhalb der Nummern 1 und 2 des Absatzes 2 die Anwendbar-

keit der Vorschrift durch die Praxis wesentlich erleichtert.

Die Fraktion der SPD lehnt diese Regelung ab, da sie als Maßstab die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Basis aller Mietverhältnisse nimmt und nicht auf die relativ hohen Neuabschlüsse der letzten drei Jahre abstellt.

Zu Nummer 2 (§ 6 WiStG)

Die Bußgeldvorschrift des § 6 wird dem Vorschlag des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entsprechend aus systematischen Gründen in das Wohnungsvermittlungsgesetz übernommen. Sie kann deshalb hier aufgehoben werden. Die Bußgeldvorschrift über die Erhöhung von Maklerentgelten soll im gleichen Gesetz stehen wie das materiell-rechtliche Verbot.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 3 WoVermittG)

In Übereinstimmung mit dem Vorschlag des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und entgegen dem Vorschlag des Bundesrates soll die Begrenzung der Maklerentgelte auch zwei Monatsmieten in § 3 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz eingestellt werden. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Begrenzung auf eine Monatsmiete erschien der Ausschlußmehrheit nicht akzeptabel. Die vorgeschlagenen zwei Monatsmieten entsprechen — außer im Land Berlin — einer bundesweiten jahrzehntelangen Verkehrssitte. Darüber hinaus sei dieses Entgelt nach einem betriebswirtschaftlichen Gutachten des Rings deutscher Makler erforderlich, um Wohnungsvermittlern, die sich auf dieses Geschäft konzentrieren, die Wirtschaftlichkeit ihres Gewerbes zu gewährleisten.

Die Fraktion der SPD stellt demgegenüber den Antrag, die Maklercourtage auf eine Monatsmiete zu begrenzen. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Zu Nummer 2 (§ 5 WoVermittG)

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

Zu Nummer 3 (§ 8 WoVermittG)

Die Bußgeldvorschrift des § 5 WiStG wird aus systematischen Gründen in das Wohnungsvermittlungsgesetz übernommen. Die Bußgeldvorschrift soll im glei-

chen Gesetz stehen, wie das materiell-rechtliche Verbot. Vergleiche dazu oben zu Artikel 2 Nr. 2.

Zu Nummer 4 (§ 9 WoVermittG)

Die für Berlin geltende Sonderregelung für die Begrenzung der Maklerentgelte wird zur Herstellung der Rechtseinheit im Bundesgebiet aufgehoben.

Zu Artikel 4 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (§ 541 b Abs. 1 BGB)

Dem Vorschlag des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau des Bundesrates entsprechend wird der Mieter auch zur Durchführung von Maßnahmen zur Einsparung von Wasser verpflichtet. Gleichzeitig wird klargestellt, daß der Mieter auch Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums dulden muß.

Zu Nummer 1a (§ 550 b Abs. 2 Satz 1 BGB)

Mit Aufhebung der Sparverkehrsvorschriften (§§ 21 bis 22 a KWG) durch die 4. KWG-Novelle vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2211) fällt der Bezugspunkt für den üblichen Zinssatz für Mietkautionen ab dem 1. Juli 1993 weg. § 550 b Abs. 2 Satz 1 BGB muß deshalb angepaßt werden. Die Anlage „zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz“ wird nach Anhörung der Wohnungs- und Kreditwirtschaft vorgeschlagen, damit die bisherige Praxis für die Anlage von derartigen Kautionen beibehalten werden kann. Die Kündigungsfrist entspricht der normalen Frist für die Kündigung von Wohnraummietverhältnissen. Auch bei einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses erscheint angesichts der erforderlichen Zeit für die Abwicklung des Mietverhältnisses die dreimonatige Kündigungsfrist für die Kautionsvertretung. Da die bisher im Text erwähnten öffentlichen Sparkassen und (öffentliche oder private) Banken Kreditinstitute im Sinne des KWG sind, reicht die Bezeichnung „Kreditinstitut“ aus.

Zu Nummer 2 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB)

Das geltende Recht läßt eine Teilkündigung von „nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräumen eines Gebäudes“ zu, wenn der Vermieter die Räume zum Wohnraum zum Zweck der Vermietung ausbauen will. Diese Fassung hat sich in verschiedener Hinsicht als zu eng erwiesen. Die Aufstockung ganzer Gebäude sowie die Schließung von Baulücken auf unbebauten Grundstücksteilen fallen nicht unter die Regelung. Deshalb soll das Teilkündigungsrecht ausgedehnt werden. Im Verhältnis zum Regierungsentwurf werden in dem vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgeschlagenen neuen Buchstaben b die Buchstaben b und c des Regierungs-

entwurfes entsprechend einem Vorschlag des Bundesrates zusammengefaßt. Dem Vorschlag des Bundesrates, die Kündigung nur zuzulassen, wenn Nebenräume und Nebenflächen angemessen auf die bisherigen und die neuen Mieter verteilt werden, stimmt der Ausschuß nicht zu.

Nach geltendem Recht hat der Vermieter die Flächen nach Durchführung der Baumaßnahmen angemessen, also sachgerecht und ohne Willkür auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Macht man diese angemessene Verteilung zur Kündigungsvoraussetzung, so wäre die Teilkündigung von vornherein dem Risiko der Unwirksamkeit ausgesetzt.

Der Ausschußmehrheit erschien es nicht sinnvoll, die Möglichkeit der Teilkündigung ausdrücklich darauf zu beschränken, daß der Vermieter die Schaffung „zusätzlichen“ Wohnraums zum Zwecke der Vermietung beabsichtigt. Der Vermieter kann nicht in die neugeschaffene Wohnung einziehen, da die Teilkündigung nur zugelassen ist, wenn der Vermieter Wohnraum zum Zwecke der Vermietung schaffen will. Auch die Umsetzung eines anderen Mieters in die neugeschaffene Wohnung und Umwidmung der bisherigen Wohnung zu gewerblich genutzten Räumen scheidet aus. Der Vermieter wird die Mietwohnung nicht kündigen können, denn die Verwendung einer Wohnung als Praxisraum ist kein „Eigenbedarf“. Darüber hinaus könnte eine derartige Wohnungsumwandlung gegen das Zweckentfremdungsverbot verstoßen.

Zu Nummer 5 (§ 570 b — neu — BGB)

Der Rechtsausschuß ist übereinstimmend mit dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und dem Bundesrat der Auffassung, daß die Mieter umgewandelter und an Dritte veräußerter Wohnungen ein Vorkaufsrecht erhalten sollen. Das Vorkaufsrecht soll nicht entstehen, wenn der Eigentümer die umgewandelte Wohnung an einen Angehörigen seiner Familie oder seines Hausstandes verkauft, also in den Fällen, in denen er auch wegen Eigenbedarfs das Mietverhältnis hätte kündigen können.

Für das Vorkaufsrecht gelten die §§ 504 bis 514 BGB soweit das Gesetz, wie z. B. in Absatz 3 für den Tod des Mieters, nicht etwas anderes bestimmt. Insbesondere folgt aus der Anwendung des § 510 Abs. 2, daß das Vorkaufsrecht binnen zwei Monaten nach Mitteilung über die Veräußerung ausgeübt werden kann. Damit hat der Mieter eine ausreichende Überlegungsfrist; andererseits wird der Eigentümer nicht übermäßig belastet.

Zu Artikel 4 a (Änderung des Heimgesetzes)

Nach § 14 Abs. 4 Satz 2 Heimgesetz hat der Heimträger die ihm von Heimbewohnern geleisteten Kauti-
onen von seinem Vermögen getrennt in einer öffentli-

Bonn, den 15. Juni 1993

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann

Vorsitzender

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten

Ludwig Stiegler

Berichterstatter

Dr. Eckhart Pick

Burkhard Zurheide

chen Sparkasse oder einer Bank zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Diese Bestimmung entspricht wörtlich und vollinhaltlich § 550 b Abs. 2 Satz 1 BGB in seiner bisherigen Fassung. Durch die ab dem 1. Juli 1993 geltenden Änderung des Kreditwesengesetzes gehen sowohl § 550 b Abs. 2 BGB als auch § 14 Abs. 4 Satz 2 hinsichtlich der Bemessung des Zinssatzes für Kauti-
onen künftig ins Leere. § 14 Heimgesetz war daher so zu ändern, daß er im § 550 b Abs. 2 Satz 1 BGB der vom Ausschuß vorgeschlagenen Fassung entspricht. Ver-
gleiche dazu oben zu Artikel 4 Nr. 1 a.

Zu Artikel 5 (Übergangsvorschriften)

Die Regelungen für die Kauti-
onen sollen nur für neugeschlossene Verträge gelten. Die Erstreckung der Regelung auf bereits hinterlegte Barkauti-
onen würde zu einer Überprüfungspflicht für alle bisherigen Geldanlagen führen. Dies erscheint unangemes-
sen. Es brächte keinen nennenswerten Zinsvorteil, da die Anlage zu dem künftig vorgeschriebenen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist weitgehend der bisherigen Praxis der Wohnungs- und Kreditwirtschaft entspricht.

Absatz 2 stellt klar, daß der neue § 570 b BGB über ein Vorkaufsrecht des Mieters in Umwandlungsfällen nicht eingreifen kann, wenn der Kaufvertrag mit dem Dritten vor dem Inkrafttreten der Neuregelung abge-
schlossen worden ist.

Zu Artikel 6 (Inkrafttreten)

Wegen der Aufhebung der Sparverkehrsvorschriften durch die 4. KWG-Novelle zum 1. Juli 1993 soll § 550 b Abs. 2 Satz 1 BGB rechtzeitig angepaßt werden.

Das Inkrafttreten des Gesetzes im übrigen 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 Vor-
schrift verkündet wird und unmittelbar darauf in Kraft tritt, ohne daß der Vermieter das in seinem Mieterhö-
hungsverlangen berücksichtigen konnte.

4. Zum Gesetzentwurf der Fraktion der SPD

Bezüglich des Inhalts und der Begründung des Gesetzentwurfs der Fraktion der SPD wird auf die Drucksache 12/3013 verwiesen. Der Rechtsausschuß war einstimmig der Ansicht, daß der Gesetzentwurf der Fraktion der SPD zur Wiederherstellung eines sozialen Mietrechts, Drucksache 12/3013, durch die Beratungen und Beschlüsse zum Vierten Mietrechts-
änderungsgesetz, Drucksache 12/3254, erledigt sei.

