

24.10.14**Empfehlungen
der Ausschüsse**

R - AS - AV - Wi - Wo

zu **Punkt ...** der 927. Sitzung des Bundesrates am 7. November 2014

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG)

A.Der **federführende Rechtsausschuss (R)**,der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz (AV)**,der **Wirtschaftsausschuss (Wi)** undder **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)**

empfehlen dem Bundesrat,

zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

- Wo 1. Zu Artikel 1 Nummer 2a -neu- (§ 555b Nummer 6, Nummer 7 und Nummer 8 -neu- BGB)

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

'2a. § 555b wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 6 wird das Wort "oder" gestrichen.

- b) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt und das Wort "oder" angefügt.
- c) Folgende Nummer 8 wird angefügt:
- "8. durch die Wohnraum speziell auf die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen angepasst wird." '

Begründung:

§ 555b BGB definiert die Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter nach § 555d BGB grundsätzlich dulden muss. Auf Grund des demografischen Wandels steigt die Bedeutung des altersgerechten Wohnens. In den Katalog des § 555b BGB soll daher als neue Nummer 8 der altersgerechte Umbau einer Wohnung als weitere Modernisierungsmaßnahme aufgenommen werden. Gleichzeitig wird klargestellt, dass auch die behindertengerechte Beseitigung von Barrieren Modernisierungen sind.

AV 2. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556d Absatz 2 Satz 1 BGB)

Der Bundesrat hält es nicht für sachgerecht, wenn es den Landesregierungen gemäß Artikel 1 Nummer 3 § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB-E generell untersagt wird, über die Dauer von fünf Jahren hinaus Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Wege der Verordnung zu bestimmen. Nach Ansicht des Bundesrates können die Landesregierungen aber durchaus ein berechtigtes Interesse daran haben, auch nach Ablauf dieser Fünf-Jahres-Frist eine erneute Ausweisung von Gebieten vorzunehmen oder die Verlängerung einer bereits erlassenen Verordnung zu beschließen. Der Bundesrat bittet daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen den Landesregierungen die Befugnis zum Erlass von Rechtsverordnungen über die Fünf-Jahres-Frist hinaus eingeräumt werden kann.

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs zu Artikel 1 Nummer 3 § 556d Absatz 2 BGB-E soll es den Landesregierungen mit der vorgeschriebenen Höchstdauer von fünf Jahren für Verordnungen generell untersagt werden, über diesen Zeitraum hinaus die Geltung der Mietpreisbremse für bestimmte Gebiete festzulegen. Dies kann aber zu unsachgemäßen Ergebnissen führen. Erlässt eine Landesregierung beispielsweise zu Beginn des Jahres 2016 eine entsprechende Verordnung, dürfte sie am Ende des Jahres 2020 (und damit

nach Ablauf von fünf Jahren) nicht mehr darüber entscheiden, ob gegebenenfalls eine Verlängerung dieser Verordnung vorgenommen werden sollte (weil sich in den Gebieten die Wohnungsmarktsituation leider noch nicht entspannt hat) oder ob ggf. mittels einer neuen Verordnung auf mittlerweile neu dazu gekommene Gebiete mit angespannten Wohnräumen reagiert werden sollte. Dies erscheint nicht zielführend und macht eine Überarbeitung der entsprechenden Regelungen erforderlich.

Wo 3. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556d Absatz 2 Satz 3 BGB)

bei
Annahme
entfallen
Ziffern 4
und 5

In Artikel 1 Nummer 3 ist in § 556d Absatz 2 der Satz 3 zu streichen.

Begründung:

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Benennung einzelner Kriterien für die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung zu bestimmenden Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist weder erforderlich noch zielführend.

Es reicht aus, ebenso wie bei der Ermächtigung der Landesregierungen zur Senkung der Kappungsgrenze bei Bestandsmieten in § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB sowie bei der Ermächtigung der Landesregierungen zur Verlängerung der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung in § 577a Absatz 2 BGB, im Bundesgesetz lediglich festzulegen, dass Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten vorliegen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die nähere Ausfüllung der Ermächtigung kann den Landesregierungen überlassen werden. Diese sind auch ohne nähere Festlegung der Kriterien im Bundesgesetz gehalten, von der Verordnungsermächtigung entsprechend deren jeweiligem Sinn und Zweck und unter Berücksichtigung der Intensität des damit verbundenen Grundrechtseingriffs differenziert Gebrauch zu machen.

Die Festlegung von Einzelkriterien im Bundesgesetz ist auch nicht zielführend: Die Auswahl der Kriterien hängt in besonderem Maße von den jeweiligen regionalen Verhältnissen ab. Sie ist etwa in einem Flächenland in ganz anderer Weise vorzunehmen als in einem Stadtstaat. Bundeseinheitliche Vorgaben sind daher nicht angebracht.

Zudem sind die Kriterien zum Teil wenig geeignet, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen. Dies gilt insbesondere für den in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 BGB aufgeführten Indikator des deutlich stärkeren Anstiegs der Miete als im bundesweiten Durchschnitt. Die Mietpreisentwicklung ist für die Mangellage nicht hinreichend aussagekräftig. Sie hängt entscheidend davon ab, auf welche Basis sich der Mietanstieg bezieht. So gibt es etwa Städte und Gemeinden mit eindeutigen Wohnungsmangel und hochpreisigen Mieten, in denen die Mieten sich aber seit langer Zeit auf hohem Niveau befinden und daher keine besondere Mietsteigerung zu verzeichnen wäre. Um-

gekehrt gibt es Gebiete, in denen die Mietpreise zuletzt stark angestiegen sind, allerdings von einem so geringen Niveau aus, dass objektiv dennoch keine eine Mietpreisbremse rechtfertigende Mangellage besteht.

R 4. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 BGB)

entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 3

In Artikel 1 Nummer 3 ist § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 zu streichen.

Begründung:

Der in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 BGB-E aufgeführte Indikator des deutlich stärkeren Anstiegs der Mieten als im bundesweiten Durchschnitt ist für die Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht geeignet:

Die Mietpreisentwicklung ist für die Mangellage nicht hinreichend aussagekräftig. Sie hängt entscheidend davon ab, auf welche Basis sich der Mietanstieg bezieht. So gibt es etwa Städte und Gemeinden mit eindeutigen Wohnungsmangel und hochpreisigen Mieten, in denen die Mieten sich aber seit langer Zeit auf hohem Niveau befinden und daher keine besondere Mietsteigerung zu verzeichnen wäre. Umgekehrt gibt es Gebiete, in denen die Mietpreise zuletzt stark angestiegen sind, allerdings von einem so geringen Niveau aus, dass objektiv dennoch keine eine Mietpreisbremse rechtfertigende Mangellage besteht.

R 5. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556d Absatz 2 Satz 3 BGB)

entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 3

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob eine weitere Präzisierung der in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB-E enthaltenen Kriterien vorgenommen werden kann.

Begründung:

Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen nach dem Gesetzentwurf durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung festgelegt werden, wie dies auch jetzt schon im Fall des § 577a BGB gehandhabt wird. Die Annahme von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt setzt nach § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB-E voraus, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Nach der gesetzlichen Konzeption soll dies insbesondere dann der Fall sein können, wenn eines der in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB-E enthaltenen Kriterien erfüllt ist. Die Beurteilung des Vorliegens der Kriterien kann im Einzelfall Schwierigkeiten bereiten.

Der Begründung des Gesetzentwurfs lassen sich keine Anhaltspunkte zur näheren Bestimmung der Kriterien entnehmen. Die Kriterien sollten aus Gründen der Rechtssicherheit daher näher eingegrenzt werden, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Zu diesem Zweck sollte die Ausübung des Beurteilungsspielraums, der der jeweiligen Landesregierung beim Erlass der Rechtsverordnung zugestanden und nach wechselnden Kriterien ausgeübt wird, durch eine Präzisierung der Kriterien handhabbarer gemacht werden. So sollte etwa näher definiert werden, wann ein deutlich stärkerer Anstieg der Mieten vorliegt, wann die durchschnittliche Mietbelastung deutlich überschritten ist oder bei wieviel Prozent der vorhandenen Wohnungen ein geringer Leerstand auch im Verhältnis zur großen Nachfrage angenommen werden soll.

R,
Wo

6. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556d Absatz 2 Satz 7 BGB)

In Artikel 1 Nummer 3 ist § 556d Absatz 2 Satz 7 zu streichen.

Begründung:

Die vorgesehene Verpflichtung, in der Begründung der Rechtsverordnung darzulegen, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet zur Behebung des Wohnungsmangels ergreifen wird, ist zu streichen:

Der Wortlaut von § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB-E ("jeweils bestimmten Gebiet") deutet darauf hin, dass die Bundesregierung Maßnahmenpläne der jeweiligen Landesregierung mit jeder einzelnen Gemeinde, die in die Rechtsverordnung aufgenommen werden soll, fordert.

Für diesen Fall müsste das Land vor Erlass der Rechtsverordnung anhand seiner Erhebungen zunächst nicht nur die Kommunen festlegen, die für die Aufnahme in die Gebietskulisse in Betracht kämen, sondern müsste auf dieser Grundlage danach zudem mit jeder einzelnen dieser Kommunen einen Maßnahmenplan erarbeiten.

Durch die gesetzlichen Vorgaben zur Begründung der Verordnung - nach dem Wortlaut müssen wohl neben der Tatsache, warum in jeder einzelnen aufgenommenen Gemeinde ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, zusätzlich die mit jeder einzelnen Gemeinde vereinbarten Maßnahmen zur Behebung der Anspannungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt dargelegt werden - ist es der Landesregierung kaum möglich, die Verordnung in der vorgegebenen Zeit bis 2020 zu erlassen. Die Ermittlung der Entscheidungsgrundlagen, die Prüfung, welche Maßnahmen für jede einzelne Gemeinde erforderlich, aber auch erfolgversprechend sind, sowie die Vereinbarung mit jeder einzelnen Gemeinde über diesen Maßnahmenplan nimmt mehr Zeit in Anspruch, als der Landesregierung für den Erlass der Verordnung zur Verfügung steht. Eine Vorfestlegung von Maßnahmen durch die Landesregierung ohne ausreichende Prüfung und Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde wäre ein Eingriff in die Planungshoheit der Kommune (z. B. bei der Maßnahme, mehr Bauland auszuweisen).

Kleinräumig differenzierte Maßnahmen fallen in aller Regel in den Aufgabenbereich und in die Kompetenz der Kommunen, nicht der Landesregierung.

Die frühzeitige Festlegung des Ordnungsgebers auf bestimmte Maßnahmen zur Behebung der Anspannungen auf den jeweiligen örtlichen Wohnungsmärkten ist nicht zielführend: Die lokalen Mietwohnungsmärkte sind sehr heterogen und unterliegen kontinuierlichen Veränderungen.

Schon vom Grundsatz her ist die Festlegung von Abhilfemaßnahmen, deren Wirkungen sich erst in Zukunft einstellen können, ungeeignet, eine Rechtsverordnung mit vorgelagertem Geltungszeitraum zu begründen.

Die Begründungspflicht löst zudem zusätzliche Angriffspunkte aus. So könnte im Klageverfahren vorgebracht werden, die Verordnung sei nichtig, weil die in der Begründung genannte Maßnahme nicht geeignet ist, den Wohnungsmangel zu beheben oder weil z. B. die Maßnahme "weitere Baulandausweisung durch die Gemeinde X" nicht im angegebenen Zeitraum durchgeführt werden kann bzw. durchgeführt worden ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit kann die Bestandskraft einer Verordnung nicht von Maßnahmen abhängig gemacht werden, für deren Umsetzung nicht allein der Ordnungsgeber, sondern auch eine Kommune verantwortlich ist.

Die Regelung in § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB-E weicht entscheidend von der Intention der Bundesregierung ab, wie sie in der Begründung des Gesetzentwurfs (BR-Drucksache 447/14, Seite 28) zum Ausdruck kommt. Dort heißt es: "Zudem sollte die Erarbeitung eines Maßnahmenplans zur Behebung des Wohnungsmangels in den betroffenen Gebieten geprüft (...) werden, (...). Dies kann dann entbehrlich sein, wenn bereits konkrete Maßnahmen ergriffen worden sind, um der Anspannung der betroffenen Wohnungsmärkte zu begegnen." Nach der Begründung des Gesetzentwurfs ist die Erarbeitung der Maßnahmenpläne also keineswegs zwingend. Demgegenüber verlangt § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB-E, dass in der Begründung der Verordnung dargelegt wird, welche Maßnahmen ergriffen werden; danach besteht eine Pflicht zur Erarbeitung von Maßnahmenplänen.

AV 7. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556e Absatz 2 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nummer 3 ist § 556e Absatz 2 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf eine Miete vereinbart werden, welche die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschreitet, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe."

Begründung:

Die Regelung in Artikel 1 Nummer 3 § 556e Absatz 2 BGB-E soll es dem Vermieter ermöglichen, bereits vor Beginn des Mietverhältnisses durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen bei Abschluss eines neuen Mietvertragsverhältnisses zu berücksichtigen und gegebenenfalls eine höhere als nach Artikel 1 Nummer 3 § 556d BGB-E zulässige Miete zu verlangen. Die Reichweite dieser Ausnahmeregelung zur Mietpreisbremse ist aber missverständlich formuliert. Aus dem Gesetzeswortlaut sollte klar hervorgehen, dass es dem Vermieter nur erlaubt ist, den Wohnraum zu einem entsprechend erhöhten Mietzins anzubieten und unter diesen Konditionen einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Denn der Mieter sollte frei darüber entscheiden können, ob er den angebotenen Wohnraum zu diesen Konditionen anmieten will oder nicht. Demgegenüber wäre es eine im Verhältnis zum neuen Mieter nicht zumutbare Belastung, wenn dieser von der Kostenerhöhungsmöglichkeit erst nach Abschluss des neuen Mietvertrages erfahren würde und der Vermieter die Miete einseitig nach Vertragsschluss erhöhen könnte. Um klarzustellen, dass Mieter und Vermieter diesen erhöhten Mietzins frei vereinbaren müssen, sollte eine entsprechende gesetzliche Klarstellung erfolgen.

AV 8. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556f Satz 1 BGB)

bei
Annahme
entfällt
Ziffer 9

In Artikel 1 Nummer 3 ist § 556f Satz 1 wie folgt zu fassen:

"§ 556d ist nicht anzuwenden auf die erste Vermietung neu errichteter Wohnungen."

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht in Artikel 1 Nummer 3 § 556f Satz 1 BGB-E vor, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungsneubauten generell von der Mietpreisbeschränkung zu befreien. Die Vermietung neu errichteter Wohnung wird damit aber in einem nicht nachvollziehbaren Umfang gesetzlich privilegiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Mietpreisbeschränkung je nach Ausgestaltung in dem umsetzenden Land ihre Wirkung bis zum 31. Dezember 2025 entfalten kann. Es ist daher durchaus denkbar, dass es bei einem nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig vermieteten Neubau innerhalb der Dauer der Mietpreisbegrenzung auch zu einer Zweit- oder Drittvermietung kommt. Nach der Regelung in Artikel 1 Nummer 3 § 556f Satz 1 BGB-E würde der Vermieter aber auch bei jeder weiteren Vermietung nicht den Begrenzungen der Mietpreisbremse unterliegen. Dies erscheint aber nicht sachgerecht. Der Bundesrat schlägt daher eine Wiederaufnahme der im Referentenentwurf bereits vorgesehenen Lösung vor, wonach sich die Privilegierung neu errichteten Wohnraums nur auf die erste Vermietung beziehen soll. Die Regelung im Referentenentwurf hat dem Bedürfnis der Vermieter nach Investitionssicherheit ausreichend Rechnung getragen. Denn Vermieter

sind gemäß Artikel 1 Nummer 3 § 556e Absatz 1 BGB-E bei der Zweitvermietung berechtigt, eine Miete bis zur Höhe der jeweiligen - frei vereinbarten - Vormiete zu verlangen. Liegt diese Vormiete oberhalb der Grenze der Mietpreisbremse, kann der Vermieter davon auch bei jeder weiteren Vermietung profitieren. Eines weitergehenden Schutzes der Vermieter bedarf es daher nicht.

R 9. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556f Satz 1 BGB)

entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 8

In Artikel 1 Nummer 3 ist § 556f Satz 1 wie folgt zu fassen:

"§ 556d ist nicht anzuwenden auf die erste Vermietung und auf Folgevermietungen innerhalb der sich an den Beginn der erstmaligen Vermietung anschließenden fünf Jahre einer Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird."

Begründung:

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht in § 556d Satz 1 BGB-E eine komplette Herausnahme von erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzten und vermieteten Wohnungen aus dem Anwendungsbereich der Regelungen über die zulässige Miethöhe vor. Dies ist für die Ziele der Förderung des Wohnungsbaus und der Sicherstellung von Investitionssicherheit zu weitgehend.

Wenn nach der von der Bundesregierung vorgeschlagenen Fassung neu errichtete Wohnungen umfassend und für alle weiteren Vermietungen aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisdämpfung herausgenommen werden, entsteht das Risiko eines gespaltenen Wohnungsmarkts in Gebieten mit Wohnungsnot. Durch die weite Fassung der Ausnahme besteht die Gefahr, dass für unabsehbare Zeit - also auch Jahre nach der Amortisierung des Investments für den Neubau - Gebäude komplett privilegiert werden. Diese Gefahr wird nicht dadurch beseitigt, dass die Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Absatz 2 Satz 1 und 4 BGB-E in keinem Land länger als bis zum 31. Dezember 2025 Wirkung entfalten kann (so aber die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, BR-Drucksache 447/14, Seite 36). Vielmehr besteht das Risiko, dass durch die umfassend und unbefristet gefasste Ausnahme ein verfassungsrechtlich geschütztes Vertrauen auf Seiten der Vermieter in den unbegrenzten Fortbestand der Ausnahme für einmal errichtete Neubauten geschaffen wird. Hierdurch wäre der Handlungsspielraum des Gesetzgebers in Zukunft ohne Grund eingengt.

Durch die Regelung wird außerdem ein fragwürdiger Anreiz zum Abriss alter, (potenziell) mietpreisbegrenzter Wohnungen und zum Neubau teurer Luxuswohnungen geschaffen, um die Rendite von Investitionen in Wohnungen zu maximieren, gerade wenn in einem Gebiet eine Mietpreisbegrenzung gilt oder deren Erlass bevorsteht. Ob durch teure Neubauten mehr Bestandswohnungen frei werden, weil Besserverdiener umziehen, ist eine Hoffnung, die sich nicht

bewahrheiten muss. So entstehen nicht durch jeden Neubau mehr Wohnungen, etwa wenn dafür ein altes Haus abgerissen wird.

Vorzugswürdig und ausreichend für die Erreichung der verfolgten Ziele ist daher eine zeitlich begrenzte Herausnahme von Neubauten aus dem Anwendungsbereich der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Auf diese Weise lässt sich gleichzeitig der Anreiz zur Beseitigung von Bestandswohnungen reduzieren. Mit einer zeitlichen Begrenzung der Herausnahme auf fünf Jahre nach dem Beginn der ersten Vermietung kann bei Neubauwohnungen eine bessere Rentabilität erzielt werden. Dennoch verbleiben ausreichend starke Impulse für den Wohnungsbau. Das Mietniveau dieser Anfangsjahre wirkt nämlich in einem per Rechtsverordnung festgesetzten Gebiet wegen § 556e Absatz 1 Satz 1 BGB-E auch in den Folgejahren fort, so dass nach fünf Jahren keine Mietsenkung eintritt, sondern lediglich bei Weitervermietungen eine Begrenzung auf die Vormiete gilt. Hierdurch werden die Interessen der Vermieter ausreichend gewahrt. Daher sollte die Mietpreisbegrenzung für neue Wohnungen nach fünf Jahren greifen können.

AV 10. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556f Satz 2 BGB)

In Artikel 1 Nummer 3 sind in § 556f Satz 2 nach dem Wort "Modernisierung" folgende Wörter einzufügen:

", wenn sich die Wohnung in einem Wohngebäude befindet, das die an die Änderung von bestehenden Gebäuden gestellten Anforderungen gemäß § 9 Absatz 1 Satz 2 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung erfüllt"

Begründung:

Die vorgeschlagene Änderung dient der Konkretisierung. Laut Begründung des Gesetzentwurfs sollen nämlich nur diejenigen umfassenden Modernisierungen von der Mietpreisbremse ausgenommen werden, in denen eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint. Dieses Kriterium sollte hinsichtlich des zu erzielenden energetischen Niveaus präzisiert werden. Es sollte klargestellt werden, dass bei einer umfassenden Modernisierung der Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen - analog zum Neubau - über eine Gebäudebilanzierung zu führen ist und das Bauteilverfahren nach Anlage 3 Nummer 1 bis 6 der Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht zur Anwendung kommt. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn unter Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 9 Absatz 2 EnEV durchgeführt werden und ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs ausgestellt wird.

AV 11. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556g Absatz 2 BGB)

bei
Annahme
entfallen
Ziffern 12
und 13

In Artikel 1 Nummer 3 ist § 556g wie folgt zu ändern:

- a) Absatz 2 ist zu streichen.
- b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.
- c) Der neue Absatz 3 ist wie folgt fassen:

"(3) Sämtliche Erklärungen nach dem Absatz 2 bedürfen der Textform."

Begründung:

Gemäß Artikel 1 Nummer 3 § 556g Absatz 2 BGB-E soll der Mieter nur dann berechtigt sein, eine überhöhte Miete vom Vermieter zurückzuverlangen, wenn er dies zuvor gegenüber dem Vermieter qualifiziert gerügt hat. Im Umkehrschluss kann der Vermieter alle diejenigen Mietzahlungen behalten, die vor einer qualifizierten Rüge durch den Mieter gezahlt worden sind, auch wenn diese nicht mit den Regelungen zur Mietpreisbremse vereinbar gewesen sind. Damit wird auf Vermieterseite jeder Anreiz genommen, sich bereits vor einer Rüge durch den Mieter mit der zulässigen Miethöhe zu beschäftigen und sich um ein redliches Verhalten zu bemühen. Unredliche Vermieter könnten vielmehr darauf spekulieren, zunächst überhöhte Mieten von Interessenten am Markt zu verlangen und für einen möglichst langen Zeitraum zu realisieren. Auch überzeugt es nicht, wenn im Gesetzentwurf die Notwendigkeit einer Rüge des Mieters damit begründet wird, dass sich der redlich bemühte Vermieter andernfalls - unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses - Rückforderungsansprüchen ausgesetzt sehen könnte. Denn diese Rückzahlungen sind dem Vermieter durchaus zuzumuten, da er trotz eines Verstoßes gegen die Regelungen zur Mietpreisbremse einen Betrag behalten darf, welcher der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent entspricht. Die Rügepflicht des Mieters ist daher insgesamt zu streichen.

R 12. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556g Absatz 2 Satz 1 BGB)

bei
Annahme
entfällt
Ziffer 13;

In Artikel 1 Nummer 3 sind in § 556g Absatz 2 Satz 1 die Wörter "und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist" zu streichen.

Begründung:

entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 11

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung bestimmt in § 556g Absatz 2 BGB-E, dass der Mieter eine überzahlte Miete nur zurückverlangen kann, wenn er einen Verstoß gegen die Regelungen der §§ 556d ff. BGB-E gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die im Gesetzentwurf vorgeschlagene Regelung erschwert den Mietern die Wahrnehmung

ihrer Rechte übermäßig und schafft Anreize für Vermieter, bei Mietbeginn die Miete nicht ordnungsgemäß zu berechnen, wenn für die Wohnung eine Mietpreisbegrenzung gilt.

Wenn der Vermieter objektiv überzahlte Mieten nicht zurückerstatten muss, solange ein Mieter sie ohne Beanstandung bezahlt, können manche Vermieter versucht sein, zunächst eine überhöhte Miete zu verlangen, da sie nichts zu verlieren haben. Damit der Verstoß gegen die Mietpreisbegrenzung nicht ohne Folgen bleibt, sollte der Vermieter zur Rückzahlung der überhöhten Miete nicht erst ab Zugang der Rüge verpflichtet sein, sondern von Beginn des Mietverhältnisses an.

Dies entspricht der mietvertraglichen Pflichtenlage, da in einem Gebiet mit Mietpreisbegrenzung in erster Linie der Vermieter zur ordnungsgemäßen Berechnung der Miethöhe verpflichtet ist. Er verfügt auch regelmäßig über einen Informationsvorsprung gegenüber dem Mieter, da er die Wohnung und deren Umfeld schon kennt.

Die rückwirkende Erstattungspflicht schafft einen Anreiz, schon zu Mietbeginn die Miete ordnungsgemäß zu berechnen, das heißt die Mietpreisbegrenzung nicht leichtfertig auszublenden. Da der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu zehn Prozent überschreiten kann, ist der redliche Vermieter in der Regel ausreichend vor Fehleinschätzungen geschützt. Im Übrigen gibt es keinen Grund, warum die Fehleinschätzung eines redlichen Vermieters einseitig zu Lasten eines genauso redlichen Mieters gehen sollte.

Wo 13. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556g Absatz 2 BGB)

entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 11
oder
Ziffer 12

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob eine sachgerechte Lösung dahin gehend gefunden werden kann, dass ein Vermieter, der bewusst oder leichtfertig eine Miete verlangt, die die Mietpreisbegrenzung überschreitet, nicht besser gestellt wird als derjenige Vermieter, der sich redlich bemüht, die zulässige Miethöhe zu ermitteln.

Begründung:

Nach der Begründung des Gesetzentwurfs soll sich ein Mieter gegen eine Mieterforderung, die die zulässige Mietpreisbegrenzung überschreitet und die er damit nicht schuldet, wehren können. Andererseits sei es unbillig, wenn der Vermieter unter Umständen erst nach Beendigung des Mietverhältnisses Rückforderungsansprüchen ausgesetzt wäre, obwohl der Mieter die Miete anstandslos gezahlt hatte. Der Mieter kann daher die überzahlte Miete erst nach Zugang der qualifizierten Rüge zurückfordern.

Nach dem Wortlaut der Norm hängt das qualifizierte Rügeerfordernis nicht von der inneren Haltung des Vermieters bei der Berechnung der Höhe der Miete ab.

Die Rückforderung der überzahlten Miete, die bereits vor Zugang der Rüge fällig war, kommt auch dann nicht in Betracht, wenn der Vermieter eine bestehende Mietpreisbegrenzung bewusst oder leichtfertig außer Acht gelassen hat. Die Vermieter werden mithin nicht dazu motiviert, sich pflichtgemäß mit der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der höchstzulässigen Miete auseinanderzusetzen.

Die Vorschrift privilegiert in der bisherigen Form den Vermieter, der bewusst eine zu hohe Miete verlangt und erwartet, ob der Mieter dies rügt. Im Fall der qualifizierten Rüge erhält der Vermieter ab diesem Zeitpunkt immerhin noch die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent. Der Vermieter wird daher besser gestellt, als wenn er sich von Anfang an gesetzestreu verhalten hätte.

R 14. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 556g Absatz 3 Satz 1 BGB)

In Artikel 1 Nummer 3 sind in § 556g Absatz 3 Satz 1 die Wörter "und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann" zu streichen.

Begründung:

Der Vermieter ist nach § 556g Absatz 3 BGB-E verpflichtet, Auskunft über Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich, für den Mieter aber nicht zugänglich sind, über die der Vermieter aber unschwer Auskunft geben kann.

Der Vorbehalt einer dem Vermieter unschwer möglichen Auskunft stellt eine einseitige Lastenverteilung auf den Mieter dar und lädt zum Missbrauch ein. Ein Vermieter sollte immer zur Auskunft verpflichtet sein, da er der primäre Normadressat der Mietpreisbegrenzung ist, nach der Konzeption der neuen Regelungen bei Mietbeginn die Miethöhe überprüfen muss und angesichts seines Informationsvorsprungs in Bezug auf die Wohnung hierzu in der Regel auch besser in der Lage ist als der Mieter.

Bei gesetzestreuem Verhalten muss sich der Vermieter die für eine redliche Einschätzung erforderliche Kenntnis verschaffen, wobei er von dem Spielraum der Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um bis zu zehn Prozent profitiert. Wenn er diese Prüfung unterlässt, weil sie ihm zu aufwändig oder zu schwierig ist, sollte er sich nicht später darauf berufen dürfen, die Auskunft sei ihm nur schwer möglich gewesen.

Mit der Formulierung im Gesetzentwurf der Bundesregierung würde außerdem dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast aufgebürdet, dass die Auskunft dem Vermieter unschwer möglich ist. Gegen unzumutbare Auskunftsansprüche ist der Vermieter hinreichend durch das Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) sowie das Gebot zur Rücksichtnahme (§ 241 Absatz 2 BGB) geschützt.

AV 15. Zum Gesetzentwurf allgemein (§ 558 BGB)

Der Bundesrat weist darauf hin, dass mit den Gesetzesmaßnahmen zur Mietpreisbremse der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete in angespannten Wohnungsmärkten eine höhere Bedeutung zukommt, da diese künftig auch bei der Neuvermietung von Wohnraum als Bezugsgröße zur Berechnung der zulässigen Miethöhe dient. Der Bundesrat bezweifelt aber, dass die bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehende Regelung in § 558 Absatz 2 BGB, wonach unter anderem auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit von Wohnraum zu berücksichtigen ist, ausreichend differenzierte Vorgaben zur Abbildung der energetischen Qualität von Wohnraum beinhaltet. Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit durch Überarbeitung der gesetzlichen Regelungen zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete bundesweit einheitliche energetische Merkmale der betroffenen Gebäude stärker berücksichtigt werden können.

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Ziel der Bundesregierung ist ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050; dafür ist die Verdoppelung der energetischen Sanierungsrate für Gebäude von derzeit jährlich etwa ein auf zwei Prozent erforderlich. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten fehlen für Eigentümer von Mietwohnungen jedoch oftmals Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen, da auf Grund der hohen Nachfrage auch Wohnungen mit schlechtem energetischem Standard vermietet werden können.

Hinzu kommt, dass Gebäudeeigentümer mittelfristig auch dann von einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete profitieren, wenn sie das Gebäude energetisch in einem schlechten Zustand belassen, da nur wenige Mietspiegel bisher auch die energetische Qualität von Gebäuden in geeignetem und ausreichendem Maße berücksichtigen.

Die energetische Qualität stellt jedoch immer mehr ein zusätzliches wichtiges Ausstattungsmerkmal einer Wohnung dar. Der Mietspiegel soll deshalb um geeignete Kriterien zur Beurteilung der Gebäudeenergieeffizienz ergänzt werden. Ein sogenannter "ökologischer Mietspiegel" kann für Vermieter Anreiz sein, ihre Immobilien entsprechend energetisch instandzusetzen bzw. zu modernisieren. Die existierenden Mietspiegel sollen deshalb so weiterentwickelt werden, dass sie auch die energetische Qualität von Gebäuden geeignet und transparent einbinden und darüber hinaus für Vermieter Anreize für energetische Sanierungsmaßnahmen setzen.

Für die praktische Umsetzung ist § 558 Absatz 2 BGB dahingehend zu ändern, dass bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete die energetische Beschaffenheit der betroffenen Gebäude als eigenes Qualitätsmerkmal in stärkerem Maße als bisher berücksichtigt wird. Die Beurteilung sollte nach bundes-

weit einheitlichen Kriterien erfolgen. Sie könnte beispielsweise anhand der Energieeffizienzklassen des Energiebedarfsausweises für Wohngebäude durchgeführt werden.

AV 16. Zum Gesetzentwurf allgemein (§ 559 BGB)

Der Bundesrat bedauert, dass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf nicht auch eine Überarbeitung der Regelungen in § 559 BGB zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen erfolgt ist. Nach Ansicht des Bundesrates bedarf es hier einer Neuregelung, um eine bessere Akzeptanz für Investitionen in energetische Modernisierungen sowie den altersgerechten Umbau von Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus ist bei Modernisierungsmaßnahmen, bei denen Endenergie nachhaltig eingespart wird, die Höhe der zulässigen Umlage von bisher pauschal elf Prozent auch an die Höhe der erzielten Energieeinsparung zu koppeln, damit möglichst kosteneffiziente Energieeinsparmaßnahmen realisiert werden. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung daher auf, zeitnah Vorschläge für eine Überarbeitung der Regelungen zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen vorzulegen.

Begründung (nur gegenüber dem Plenum):

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD für die 18. Legislaturperiode ist vereinbart worden, dass zur Sicherung bezahlbarer Mieten nicht nur Regelungen zur Mietpreisbremse erstmalig geschaffen, sondern auch die bereits bestehenden Regelungen zur Umlage von Modernisierungskosten auf die Miete überarbeitet werden sollen. Der Bundesrat sollte anlässlich des nun vorliegenden Gesetzentwurfs auf den bestehenden Regulierungsbedarf verweisen und anregen, dass hier Maßnahmen für eine bessere Akzeptanz energetischer Modernisierungen sowie den altersgerechten Umbau von Wohnraum ergriffen werden.

Denn insbesondere bei der energetischen Gebäudemodernisierung stehen die umlagefähigen Investitionskosten nicht immer in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesparten Heiz- und Warmwasserkosten. Um Anreize für möglichst kosteneffiziente Energieeinsparmaßnahmen zu setzen, sollte sich deshalb die Höhe einer möglichen Umlage auch danach richten, welche Energieeffizienzkategorie nach dem Energiebedarfsausweis für Wohngebäude durch die Modernisierung erreicht wird. Ein besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis von energetischen Modernisierungen, bei dem eine Warmmietenneutralität zumindest angestrebt wird, würde darüber hinaus dazu beitragen, Widerstände auf Mieterseite zu verringern und damit energetische Modernisierungen insgesamt zu forcieren.

R,
Wi

17. Zu Artikel 3 Nummer 1 (§ 2 WoVermG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob eine sachgerechte Lösung für Fälle gefunden werden kann, in denen der Vermittler entweder den Auftrag, die Wohnung anzubieten, aufgrund mehrerer Vermittlungsverträge mit unterschiedlichen Mietinteressenten eingeholt hat, oder der Vermittler die aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit einem Mietinteressenten gesuchte Wohnung nach Ablehnung durch diesen Mietinteressenten einem weiteren Mietinteressenten anbietet.

Begründung:

Der Wortlaut des Gesetzentwurfs regelt die Konstellation, dass mehrere Mietinteressenten mit vergleichbaren Suchaufträgen an den Makler herantreten, nicht. Nach dem Wortlaut der Norm kann es daher zu der Situation kommen, dass der Makler den Abschluss eines Mietvertrags vermittelt und dennoch keinen Provisionsanspruch - weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter - hat.

Zu differenzieren ist zwischen zwei Fallgruppen:

- a) Der Makler schließt mit mehreren Wohnungssuchenden innerhalb kurzer Zeit Vermittlungsverträge über vergleichbare Räumlichkeiten (ähnliche Größe, Lage, Miethöhe) ab und holt nach Abschluss dieser Vermittlungsverträge bei einem Vermieter den Auftrag ein, eine bestimmte, den Vorstellungen der Mietinteressenten entsprechende Wohnung anzubieten.

Gerade in Gebieten mit angespannter Wohnungssituation wird ein Makler häufig mit unterschiedlichen Wohnungssuchenden innerhalb kurzer Zeit inhaltlich vergleichbare Vermittlungsverträge abschließen. Kontaktiert der Makler daraufhin einen Vermieter und erhält von diesem einen Auftrag, die Wohnung anzubieten, so besteht nach dem Wortlaut der geplanten Vorschrift auch dann, wenn ein Mietvertrag mit einem der Mietinteressenten zustande kommt, überhaupt keine Entgeltspflicht des Wohnungssuchenden, da der Vermittler wegen der Vermittlungsverträge mit mehreren Wohnungssuchenden und nicht "ausschließlich" wegen eines Vermittlungsvertrags tätig geworden ist.

Auch wenn man die Vorschrift dahingehend versteht, dass sich der Vermittler in einer derartigen Situation festlegen muss, für welchen Mietinteressenten er den Auftrag zum Anbieten der Wohnung einholt, so ist das Mietobjekt für die Provision "verbrannt", sobald nicht dieser Interessent, sondern einer der anderen Mietinteressenten die Wohnung anmietet.

Vom Vermieter wird der Vermittler in einer solchen Fallkonstellation regelmäßig keine Provision erhalten, da er diesem gegenüber bei Einholung des Auftrags erklärt hat, er habe einen Interessenten, welcher ihn mit der Suche einer Wohnung provisionspflichtig beauftragt habe, und daher mit dem Vermieter selbst keinen Vermittlungsvertrag abschließt.

Da die Voraussetzung der Ausschließlichkeit ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs lediglich darauf abzielt (vgl. BR-Drucksache 447/14, Seite 37 f.), dem Wohnungssuchenden dann keine Zahlungspflicht aufzuerlegen, wenn der Vermieter ebenfalls von sich aus einen Auftrag erteilt hat, sollte klargestellt werden, dass bei Vermittlungsverträgen mit mehreren Wohnungssuchenden ein Anspruch gegen denjenigen Wohnungssuchenden, der den Mietvertrag letztendlich abschließt, begründet werden kann und das Kriterium "ausschließlich wegen des Suchauftrags des Mieters" lediglich Fälle des Tätigwerdens im beidseitigen Interesse des Mieters und des Vermieters ausschließen soll.

- b) Der Makler holt nach Abschluss eines Vermittlungsvertrags bei einem Vermieter den Auftrag ein, dem Mietinteressenten eine Wohnung anzubieten. Ein Mietvertrag mit diesem Interessenten kommt nicht zustande. Im Anschluss schließt der Makler einen Vermittlungsvertrag über vergleichbare Räumlichkeiten mit einem weiteren Mietinteressenten ab, der die genannte Wohnung sodann mietet.

Auch in dieser Konstellation ist die Möglichkeit, vom Mieter eine Provision zu erlangen, "verbrannt", da der Erstinteressent die Wohnung nicht angemietet hat. Für den Makler führt dies zu dem absurden Ergebnis, dass er, um überhaupt eine Provision zu erhalten, einem neuen Mietinteressenten keine Wohnung anbieten kann, die er aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit einem anderen Interessenten zuvor in seinen "Bestand" geholt hat. Anders formuliert: Der Makler hat Kenntnis von einer zu vermietenden Wohnung, die den Interessen eines wohnungssuchenden Vertragspartners entspricht, kann diese diesem jedoch nicht anbieten, da er den Auftrag zum Anbieten der Wohnung bereits zuvor aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit einem anderen Interessenten eingeholt hat.

Ein Vermittlungsvertrag mit dem Vermieter wird auch hier regelmäßig nicht zustande gekommen sein, da der Makler den Auftrag zum Anbieten der Wohnung nicht auf Initiative des Vermieters eingeholt hat, sondern aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit dem ersten Wohnungsinteressenten.

Es sollte daher klargestellt werden, dass der Makler in einer solchen Situation bei dem Vermieter nochmals einen Auftrag zum Anbieten der Wohnung an den konkreten neuen Mietinteressenten einholen kann und folglich ein Provisionsanspruch gegen den zweiten Mietinteressenten begründet werden kann.

Wo 18. Zu Artikel 3a -neu- (§ 5 Absatz 2 und § 22 WiStrG 1954)

bei
Annahme
entfällt
Ziffer 19

Nach Artikel 3 ist folgender Artikel 3a einzufügen:

'Artikel 3a

Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 55 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

"(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die bei Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen in einer Gemeinde oder in einem auf landesgesetzlicher Grundlage gebildeten Teil der Gemeinde die üblichen Entgelte der letzten vier Jahre in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit oder damit verbundenen Nebenleistungen um mehr als 20 vom Hundert übersteigen. Entgelte sind dann nicht unangemessen hoch, wenn sie zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen."

2. § 22 wird wie folgt gefasst:

"§ 22

Übergangsregelung

Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 5 Absatz 2 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden." '

Begründung:

Zu Nummer 1

§ 5 WiStrG 1954 findet derzeit kaum Anwendung, weil die Rechtsprechung hohe Anforderungen hierzu aufgestellt hat. Die Bundesregierung führt in der

Begründung des Gesetzentwurfs selbst aus, dass § 5 WiStrG 1954 kein wirksames Instrument sei. Es wird daher angeregt, die Vorschrift praxistauglich auszugestalten und hierzu die Regelung aus dem Entwurf für ein zweites Mietrechtsänderungsgesetz (vgl. Gesetzesantrag von Nordrhein-Westfalen, BR-Drucksache 459/13) aufzugreifen.

Auf Grund von zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH, Versäumnisurteil vom 28.01.2004, Az. VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1470 ff. und Urteil vom 13.04.2005, Az. VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 ff.), in denen der BGH die im Zivilprozess relevanten Darlegungs- und Beweislastregeln zu § 5 WiStrG 1954 herausgearbeitet hat, kann der Mieter mit der Geltendmachung von Ansprüchen aus § 812 Absatz 1 Satz 1 1. Fall BGB in Verbindung mit § 5 WiStrG 1954 kaum noch durchdringen. Um die Anforderungen an den Mieter gegenüber der bisherigen Rechtslage zu erleichtern, wird das Tatbestandsmerkmal des "Ausnutzens" gestrichen. Denn daran hat der BGH die kaum zu erfüllende Darlegungs- und Beweislast für den Mieter festgemacht. Danach muss der Mieter, der sich darauf beruft, der Vermieter habe eine Mangelanlage im Sinne des § 5 WiStrG 1954 ausgenutzt, im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war (BGH, Versäumnisurteil vom 28.01.2004, Az. VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1470 ff.). Es ist dem Mieter zwar zumutbar vorzutragen, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche unternommen hat. Im Bestreitensfall muss er diese Bemühungen jedoch beweisen, was in der Praxis Schwierigkeiten begegnet. Als Beweismittel kommt in der Regel nur der Zeugenbeweis in Frage mit der Folge, dass der Wohnungssuchende Zeugen zu Wohnungsbesichtigungen mitnehmen oder die Vermieter beziehungsweise Makler der besichtigten Wohnungen als Zeugen benennen muss in der Hoffnung, dass diese sich in einem späteren Gerichtsverfahren in ausreichendem Maße erinnern. Nahezu unmöglich ist es für den Mieter, das subjektive Element des Tatbestandsmerkmals "Ausnutzen" auf Seiten des Vermieters zu beweisen. Dies erfordert den Nachweis, dass der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann (BGH, Urteil vom 13.04.2005, Az. VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 ff.). Nach der Neuregelung kommt es nunmehr lediglich auf das Vorliegen eines geringen Angebots an (objektive Lösung).

Eine weitere Änderung betrifft die Frage des maßgeblichen Gebietes für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbaren Wohnräumen. Nach der Rechtsprechung zu § 5 WiStrG 1954 in seiner geltenden Fassung kommt es für die Frage, ob ein geringes Angebot auf dem Wohnungsmarkt besteht, auf die Situation im gesamten Gebiet der Gemeinde an (vgl. BGH, Urteil vom 13.04.2005, Az. VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 ff.). Gerade in Ballungsgebieten gibt es aber, teils verstärkt durch eine steigende Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekte, in bestimmten Stadtteilen einen erheblichen Mietaufwertungsdruck durch eine erhöhte Nachfrage. Dies betrifft insbesondere innenstadtnahe Lagen. Die gegenwärtige Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbarem

Wohnraum führt gerade in Städten mit einem aussegmentierten Wohnungsmarkt für die Wohnungsuchenden zu der unbefriedigenden Situation, dass sie in den von ihnen nachgefragten Stadtteilen keine oder nur eine sehr teure Wohnung finden, aber dennoch kein geringes Angebot im Sinne des § 5 WiStrG 1954 besteht, weil es in anderen Teilen der Gemeinde immer noch freie vergleichbare Wohnungen gibt. Um einer Aussegmentierung der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen, ermöglicht der Gesetzentwurf eine Teilgebietsbetrachtung. Der BGH stellt bereits nach geltendem Recht bei der Beantwortung der Frage, ob ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen vorliegt, auf den "Teilmarkt" ab, zu dem die Wohnung gehört, wobei sich der maßgebende Teilmarkt nach den in § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStrG 1954 aufgeführten Merkmalen, die sich teilweise unmittelbar auf die Wohnung ("Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit"), teilweise auf das Umfeld ("Lage") beziehen, bestimmt (BGH, Urteil vom 25.01.2006, Az. VIII ZR 56/04, NJW-RR 2006, S. 591 f.). Dies wird durch die Neufassung nunmehr dahin gehend konkretisiert, dass es hierfür nicht zwingend auf die Marktlage im gesamten Gemeindegebiet ankommt; ausreichend für die Annahme einer Wohnraum-mangellage ist es danach vielmehr, wenn in dem Teil der Gemeinde, in dem die Wohnung belegen ist, ein geringes Angebot an Wohnraum vorliegt. Um den regionalen Besonderheiten, aber auch dem aus Artikel 103 Absatz 2 Grundgesetz und § 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten folgenden Bestimmtheitsgebot hinreichend Rechnung zu tragen, wird der Begriff "Teil der Gemeinde" in Anknüpfung an das Landesrecht und die Kommunalverfassung des jeweiligen Landes näher definiert. Auf landesgesetzlicher Grundlage gebildete Teile einer Gemeinde sind etwa die Bezirke der Stadtstaaten und ihre Untergliederungen (Stadtteile, Ortsteile) sowie in den Flächenländern je nach Ausgestaltung in den Gemeindeordnungen beziehungsweise Kommunalverfassungen die Stadt-, Orts- oder Gemeindebezirke, Ortsteile oder Ortschaften. Bei der Prüfung der Wohnraum-mangellage ist zunächst auf die kleinste Untergliederung abzustellen. Fehlt es an nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lagequalitäten vergleichbarem Wohnraum für eine Teilmarkt-betrachtung, so ist die nächstgrößere Untergliederung heranzuziehen. Wird für die Frage des Vorliegens eines geringen Angebots auf einen Teil der Gemeinde abgestellt, ist gleichwohl bei der Bestimmung der üblichen Entgelte im Ausgangspunkt das Gemeindegebiet als Ganzes maßgeblich, auch wenn dabei die Wohngegend in das Tatbestandsmerkmal "Lage" einfließen kann. Nicht erforderlich ist, dass das vergleichbare Entgelt für den betrachteten Teil der Gemeinde gesondert festgestellt wird. Es kann vielmehr zum Beispiel auf der Grundlage eines die ortsüblichen Vergleichsmieten in der gesamten Gemeinde wiedergebenden Mietspiegels unter besonderer Berücksichtigung von Lage und Struktur der Wohngegend bestimmt werden.

Ein Verzicht auf die Teilgebietsregelung würde den Anwendungsbereich des § 5 WiStrG 1954 weiterhin stark einschränken. Je nach Wohnungsmarktlage könnte das Gericht zu dem Ergebnis kommen, dass in Bezug auf die gesamte Gemeinde für den betreffenden Wohnungstypus kein geringes Angebot besteht. Durch eine Teilgebietsregelung ist gewährleistet, dass auch in angespannten Teilmärkten Mietpreisüberhöhungen punktuell verfolgt werden können.

Für § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStrG 1954 ist anerkannt, dass die Vorschrift auf die in § 558 Absatz 2 BGB definierte ortsübliche Vergleichsmiete verweist (Artz in Münchener Kommentar § 557 BGB, Rn. 70). Durch das Mietrechtsänderungsgesetz sind die Wohnwertmerkmale, anhand derer die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB ermittelt wird, um die Komponenten "energetische Ausstattung und Beschaffenheit" ergänzt worden. Um den Gleichlauf der Vorschriften zu wahren, soll auch § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStrG 1954 um diese energetischen Kriterien ergänzt werden.

Die Regelung in § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStrG 1954 bleibt unberührt. Danach liegt keine Mietpreisüberhöhung vor, wenn der Vermieter lediglich einen kostendeckenden Mietzins verlangt.

Zu Nummer 2

Auf Grund der Übergangsregelung ist § 5 Absatz 2 WiStrG 1954 in der neuen Fassung nur anzuwenden, wenn das Mietverhältnis nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist. In allen anderen Fällen ist das bis dahin geltende Recht anzuwenden. Durch die Übergangsregelung wird verhindert, dass sich für laufende Mietverhältnisse im Nachhinein der Maßstab ändert und Mieten unter Umständen reduziert werden müssten.

AV,
Wo*

entfällt
bei
Annahme
von
Ziffer 18

19. Zum Gesetzentwurf allgemein (§ 5 Absatz 2 WiStrG 1954)

Der Bundesrat bittet, im Rahmen des weiteren Verlaufs des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob § 5 Absatz 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 dahingehend modifiziert werden kann, dass eine praxistaugliche Anwendung der Vorschrift erreicht wird.

Begründung:

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG 1954) soll Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten schützen. Auf Grund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004, Az. VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1740 ff. und Urteil vom 13. April 2005, Az. VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 f.) ist die praktische Relevanz der Vorschrift deutlich verringert worden.

Der BGH hat an die Mieterinnen und Mieter Anforderungen gestellt, die diese im Einzelfall kaum erfüllen können. Problematisch ist vor allem das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens. Der Mieter, der sich darauf beruft, der Vermieter habe eine Mangellage im Sinne des § 5 WiStrG 1954 ausgenutzt, muss im Einzelnen darlegen und gegebenenfalls auch beweisen, welche Bemühun-

* Hilfsempfehlung zu Ziffer 18

gen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war. Der Wohnungssuchende müsste Zeugen zu Wohnungsbesichtigungen mitnehmen oder die Vermieter bzw. Makler als Zeugen benennen, sofern diese sich ausreichend erinnern. Nahezu unmöglich ist es, das subjektive Element des Ausnutzens auf Seiten des Vermieters zu beweisen. Dies erfordert den Nachweis, dass der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann. Das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens sollte deshalb gestrichen und stattdessen eine andere Lösung gefunden werden.

Schwierigkeiten bereitet außerdem die Abgrenzung des maßgeblichen Gebiets für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbaren Wohnräumen. Nach der bereits genannten Rechtsprechung des BGH kommt es für die Frage, ob ein geringes Angebot auf dem Wohnungsmarkt besteht, auf die Situation im gesamten Gebiet der Gemeinde an. Gerade in Ballungsgebieten gibt es aber in bestimmten Stadtteilen einen erheblichen Mietaufwertungsdruck durch eine erhöhte Nachfrage. Dies betrifft insbesondere innenstadtnahe Lagen. Die gegenwärtige Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum führt gerade in Städten mit einem aussegmentierten Wohnungsmarkt für die Wohnungssuchenden zu der unbefriedigenden Situation, dass sie in den von ihnen nachgefragten Stadtteilen keine oder nur eine sehr teure Wohnung finden, aber dennoch kein geringes Angebot im Sinne des § 5 WiStrG 1954 besteht, weil es in anderen Teilen der Gemeinde immer noch freie vergleichbare Wohnungen gibt. Es sollte daher die Möglichkeit der Begrenzung auf Teilmärkte bzw. Gemeindegebiete geprüft werden.

Eine Modifizierung des § 5 Absatz 2 WiStrG 1954 trägt dazu bei, Mieterinnen und Mieter besser zu schützen, da im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens unangemessene Mietpreisüberhöhungen geahndet werden können. Hierdurch wird das gesetzgeberische Ziel, durch die Begrenzung des Anstiegs von Mieten bei der Wiedervermietung die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus nachgefragten Wohnquartieren zu verhindern, noch wirkungsvoller umgesetzt.

B.

20. Der **Ausschuss für Arbeit und Sozialpolitik**

empfiehlt dem Bundesrat,

gegen den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes keine Einwendungen zu erheben.