

Beschlußempfehlung

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

**zu dem Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)
— Drucksachen 12/3254, 12/5110, 12/5224 —**

Berichterstatter im Bundestag: **Abgeordneter Dr. Heribert Blens**
Berichterstatter im Bundesrat: **Minister Dr. Arno Walter**

Der Bundestag wolle beschließen:

Das vom Deutschen Bundestag in seiner 163. Sitzung am 17. Juni 1993 beschlossene Vierte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) wird nach Maßgabe der in der Anlage zusammengefaßten Beschlüsse geändert.

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

Bonn, den 30. Juni 1993

Der Vermittlungsausschuß

Dr. Heribert Blens
Vorsitzender

Dr. Arno Walter
Berichterstatter

Anlage

**1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a
Doppelbuchstabe aa — neu —
(§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG)**

Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 werden die Wörter „drei Jahren“ durch die Wörter „vier Jahren“ ersetzt.

bb) Der Nummer 3 werden folgende Sätze angefügt:

„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.“

2. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c (§ 3 Abs. 4 Satz 2 MHG)

In Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c werden in § 3 Abs. 4 Satz 2 die Wörter „drei Monate“ durch die Wörter „sechs Monate“ ersetzt.

3. Zu Artikel 1 Nr. 4 — neu — (§ 4 Abs. 5 — neu — MHG)

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 4 erhält folgende Fassung:

4. Dem § 4 wird folgender Absatz angefügt:

„(5) Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen,

1. daß die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung ganz oder teilweise nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Mieter und die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt, oder

2. daß die in Nummer 1 bezeichneten Kosten unmittelbar zwischen den Mietern

und denjenigen abgerechnet werden, die die entsprechenden Leistungen erbringen.

Die Erklärung kann nur für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zu Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten im Mietzins enthalten, so ist dieser entsprechend herabzusetzen.“

b) Die bisherigen Nummern 4 bis 6 werden Nummern 5 bis 7.

4. Zu Artikel 2 Nr. 1 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG 1954)

In Artikel 2 Nr. 1 werden in § 5 Abs. 2 Satz 1 die Wörter „drei Jahren“ durch die Wörter „vier Jahren“ ersetzt.

**5. Zu Artikel 3 Nr. 1 — neu — (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG),
Nr. 3 — neu —
(§ 4 a — neu —
WoVermG) und
Nr. 4 Buchstabe b
— neu — (§ 5
Abs. 2 WoVermG)**

Artikel 3 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 erhält folgende Fassung:

1. In § 2 Abs. 2 Nr. 2 wird nach dem Wort „Verwalter“ das Wort „Mieter“ eingefügt.

b) Die bisherige Nummer 1 wird Nummer 2.

c) Nummer 3 erhält folgende Fassung:

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

„§ 4 a

(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, daß der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt, ist unwirksam. Die Erstattung von Kosten, die dem bisherigen Mieter nachweislich für den Umzug entstehen, ist davon ausgenommen.

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

einem auffälligen Mißverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks steht.““

- d) Die bisherige Nummer 2 wird Nummer 4 mit der Maßgabe, daß in Buchstabe b in § 5 Abs. 2 nach der Angabe „§ 3 Abs. 2 Satz 2“ die Angabe „oder § 4 a“ eingefügt wird.
- e) Die bisherigen Nummern 3 und 4 werden Nummern 5 und 6.

6. Zu Artikel 4 Nr. 2 — neu — (§ 549 a — neu — BGB)

Artikel 4 wird wie folgt geändert:

- a) Nummer 2 erhält folgende Fassung:

„2. Nach § 549 wird folgender § 549 a eingefügt:

„§ 549 a

(1) Soll der Mieter nach dem Inhalt des Mietvertrages den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zum Zwecke der gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle des bisherigen Vertragspartners in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.

(2) Die §§ 572 bis 576 gelten entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.““

- b) Die bisherigen Nummern 2 bis 6 werden Nummern 3 bis 7.

7. Zu Artikel 6 Abs. 1 bis 4 — neu — (Übergangsvorschriften)

Artikel 6 wird wie folgt geändert:

- a) Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

„(1) Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dem . . . (Tag des Inkrafttretens des Gesetzes) zugegangen sind, nicht anzuwenden.

(2) Mietspiegel, die ohne Berücksichtigung der Änderung in Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa erstellt worden sind, gelten als veraltete Mietspiegel im Sinne des § 2 Abs. 6 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.“

- b) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 3 mit der Maßgabe, daß die Angabe „Artikel 4 Nr. 2“ durch die Angabe „Artikel 4 Nr. 3“ ersetzt wird.

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 4 mit der Maßgabe, daß die Angabe „Artikel 4 Nr. 6“ durch die Angabe „Artikel 4 Nr. 7“ ersetzt wird.

8. Zu Artikel 7 Abs. 1 (Inkrafttreten)

In Artikel 7 Abs. 1 wird die Angabe „Artikel 4 Nr. 2“ durch die Angabe „Artikel 4 Nr. 3“ ersetzt.

