

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 19/4672, 19/5415, 19/5647 Nr.13 –

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG)

- b) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/4829 –

Mieterhöhungsstopp jetzt

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/4885 –

Mietenanstieg stoppen, Mieterinnen und Mieter schützen, Verdrängung verhindern

**d) zu dem Antrag der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/2976 –**

Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern

A. Problem

Zu Buchstabe a

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. Die durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) haben bislang nicht zu den erhofften Wirkungen geführt. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass Mieter aufgrund der Ausnahmetatbestände, insbesondere des Ausnahmetatbestandes einer höheren Vormiete, nicht ohne weiteres beurteilen können, ob die verlangte Miete im Einzelfall zulässig ist. Gleichzeitig haben sich die Anforderungen an die Rüge, mit der Mieterinnen und Mieter die Miethöhe beanstanden müssen, in der Praxis als zu weitgehend erwiesen. Darüber hinaus können sich Mieterinnen und Mieter nach einer Modernisierung oft die Miete für ihre Wohnung nicht mehr leisten und müssen ihr gewohntes Umfeld verlassen, weil sie in ihrer angestammten Nachbarschaft keine bezahlbare Wohnung finden. Besonders belastend sind Situationen, in denen eine bauliche Veränderung in missbräuchlicher Weise bzw. in der Absicht angekündigt oder durchgeführt wird, die Mieterinnen und Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen (sogenanntes Herausmodernisieren).

Mit dem Gesetzentwurf strebt die Bundesregierung einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits an und berücksichtigt zugleich die sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demografie- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts.

Zu Buchstabe b

Mit dem Antrag auf Drucksache 19/4829 fordert die Fraktion DIE LINKE. den Deutschen Bundestag auf, die Bundesregierung aufzufordern, einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch den Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserung bei Bestandsmieten auf die Höhe des Inflationsausgleichs gedeckelt wären. Die im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD ausgehandelten Bestimmungen seien nicht geeignet, die Mietenentwicklung zu stoppen.

Zu Buchstabe c

Mit dem Antrag auf Drucksache 19/4885 fordert die Fraktion DIE LINKE. den Deutschen Bundestag auf, die Bundesregierung zu einer umfassenderen Reform des Mietrechts aufzufordern. Ihre Forderung beinhaltet insbesondere eine Verbesserung der Mietpreisbremse, eine Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen, die Reduzierung von Mietsteigerungen nach Modernisierung auf ein Minimum, die Sanktionierung von Verstößen gegen die Rechte von Mieterinnen und Mietern, die Ausweitung des Schutzes für Mieterinnen und Mieter vor Kündigung und Wohnungsverlust, die Stärkung kollektiver Mieterrechte, die Einführung eines Gewerbemietrechts zum Schutz von kleinen Gewerbetreibenden, sozialen Einrichtungen, Kulturbetrieben und gemeinnützigen Vereinen und Trägern sowie die Vereinfachung und mieterfreundliche Ausgestaltung der Umlage von Betriebskosten.

Der Antrag zielt auf die Feststellung, dass die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter nicht von einer Mietenexplosion bei den Bestandsmieten betroffen seien. Die bisherige Regelung einer sogenannten abgesenkten Kappungsgrenze könne diese Entwicklung ebenso wenig stoppen wie der Mietspiegel. Denn so lange lediglich die Mietverträge der letzten vier Jahre in die Erstellung des Mietspiegels einfließen, setze sich der rasante Mietenanstieg auch bei den Bestandsmieten fort. Darüber hinaus sei der Kündigungsschutz durch zahlreiche Gerichtsurteile in den letzten Jahren aufgeweicht worden. Gesetzliche Einschränkungen müssten ergriffen werden, um Zwangsräumungen zu verhindern. Auch Gewerbetreibende seien von Mietsteigerungen und Kündigungen massiv bedroht. Dies nehme vielen kleinen Gewerbetreibenden nicht nur ihre Existenzgrundlage, sondern Sorge für die Verödung von Innenstädten. Anders als auf dem Wohnungsmarkt gelte die Mietpreisbremse für Gewerbemietverträge bisher nicht. Schließlich bestehe Unklarheit, welche Nebenkosten auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden könnten.

Zu Buchstabe d)

Der Antrag auf Drucksache 19/2976 zielt auf die Feststellung, dass es keinen ausreichenden Schutz von Mieterinnen und Mietern vor Verdrängung gebe. Die Verwerfungen auf dem freien Wohnungsmarkt, gerade in den wachsenden Städten, wo die Jobs und die Kitas sind, stellten zahlreiche Familien und Haushalte – auch solche mit mittleren und sogar höheren Einkommen – vor ernste Probleme. Es brauche eine wirksame und enger gefasste Mietpreisbremse für Wiedervermietungen, eine Dämpfung der Mietsteigerungen in bestehenden Verträgen, Korrekturen am Kündigungsschutz und bei den Betriebskosten. Gruppen- oder Verbandsklagerechte sollten helfen, Mieterrechte gegenüber zunehmend finanzstarken und anonymen Immobilienfonds und Aktiengesellschaften zu vertreten. Auch Läden und Wohngruppen von sozialen Trägern seien zunehmend von Verdrängung bedroht. Energetische Modernisierungen würden für überzogene Mietsteigerungen und als Entmietungsinstrument missbraucht. Auch wenn Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen selbst barrierefrei machen wollten, berge das Mietrecht zu hohe Hürden.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert den Deutschen Bundestag auf, die Bundesregierung aufzufordern, die Mietpreisbremse bei Wiedervermietung zu einem wirksamen Instrument umzubauen, Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zu dämpfen, die Transparenz am Mietwohnungsmarkt zu stärken, die Kosten der Mieterhöhung nach Modernisierungen für die Mieterinnen und Mieter an heutige Zinssätze anzupassen, die Rechte der Mieterinnen und Mieter bei der Geltendmachung von Härtefällen zu stärken und Regelungen zur Duldung von

Modernisierungen zu ändern, Mietermodernisierungen zu ermöglichen, den Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter zu stärken, um Zwangsräumungen zu vermeiden, und Mieterinnen und Mieter vor Mietpreisüberhöhungen zu schützen.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzesentwurfs auf Drucksachen 19/4672, 19/5415 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD, gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/4829 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe c

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/4885 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe d

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/2976 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Weitere Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/4672, 19/5415 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
- b) den Antrag auf Drucksache 19/4829 abzulehnen,
- c) den Antrag auf Drucksache 19/4885 abzulehnen,
- d) den Antrag auf Drucksache 19/2976 abzulehnen.

Berlin, den 28. November 2018

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Stephan Brandner
Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Michael Groß
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Caren Lay
Berichterstellerin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

– Drucksache 19/19/4672, 19/5415 –

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|--|--|
| Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache | Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache |
| (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) | (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) |
| Vom ... | Vom ... |
| Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen: | Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen: |
| Artikel 1 | Artikel 1 |
| Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs | Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs |
| Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: | Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: |
| 1. In § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird nach der Angabe „§ 559“ die Angabe „oder § 559c“ eingefügt. | 1. u n v e r ä n d e r t |
| 2. In § 556e Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „§ 559 Absatz 1 bis 3“ durch die Wörter „§ 559 Absatz 1 bis 3a“ ersetzt. | 2. u n v e r ä n d e r t |
| 3. § 556g wird wie folgt geändert: | 3. § 556g wird wie folgt geändert: |
| a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt: | a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt: |
| „(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen | „(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen |

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|---|--|
| Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen: | Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen: |
| 1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war, | 1. u n v e r ä n d e r t |
| 2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, | 2. u n v e r ä n d e r t |
| 3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, | 3. u n v e r ä n d e r t |
| 4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. | 4. u n v e r ä n d e r t |
| Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.“ | Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.“ |
| b) Absatz 2 Satz 2 wird <i>aufgehoben</i> . | b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst: |
| | „Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen.“ |
| c) In Absatz 4 werden die Wörter „nach den Absätzen 2 und 3“ durch die Wörter „nach den Absätzen 1a bis 3“ ersetzt. | c) u n v e r ä n d e r t |
| 4. In § 558 Absatz 5 werden die Wörter „des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert“ durch die Wörter „des § 559a Absatz 1 <i>in den in § 559 Absatz 1 Satz 2 bezeichneten Gebieten</i> mit 8 Prozent <i>und in allen übrigen Gebieten mit 11 Prozent</i> “ ersetzt. | 4. In § 558 Absatz 5 werden die Wörter „des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert“ durch die Wörter „des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent“ ersetzt. |

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|---|---|
| 5. § 559 wird wie folgt geändert: | 5. § 559 wird wie folgt geändert: |
| a) <i>Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:</i> | a) In Absatz 1 werden die Wörter „um 11 Prozent“ durch die Wörter „um 8 Prozent“ ersetzt. |
| <p><i>„In Gebieten, die von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 als Gebiete bestimmt worden sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt der Prozentsatz abweichend von Satz 1 bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag fünf Jahre nach Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] 8 Prozent.“</i></p> | entfällt |
| b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt: | b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt: |
| <p>„(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als <i>monatlich</i> 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.“</p> | <p>„(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.“</p> |
| 6. Nach § 559b werden die folgenden §§ 559c und 559d eingefügt: | 6. Nach § 559b werden die folgenden §§ 559c und 559d eingefügt: |
| „§ 559c | „§ 559c |
| Vereinfachtes Verfahren | Vereinfachtes Verfahren |
| <p>(1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach <i>Absatz 2 Satz 3</i> 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren <i>ankündigen und</i> berechnen.</p> | <p>(1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten für die Wohnung vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 10 000 Euro nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.</p> |
| (2) <i>In der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme muss der Vermieter angeben,</i> | (2) entfällt |

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|--|---|
| <p><i>dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht. § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nicht bedarf. Als Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Absatz 2), werden pauschal 30 Prozent der nach Absatz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.</i></p> | |
| <p>(3) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.</p> | <p>(2) Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren bereits nach Absatz 1 oder nach § 559 erhöht, so mindern sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.</p> |
| <p>(4) § 559b gilt entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.</p> | <p>(3) § 559b gilt für das vereinfachte Verfahren entsprechend. Der Vermieter muss in der Mieterhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.</p> |
| <p>(5) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen. Dies gilt nicht, <i>soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste.</i></p> | <p>(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen. Dies gilt nicht,</p> |
| | <p>1. soweit der Vermieter in diesem Zeitraum Modernisierungsmaßnahmen auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat und er diese Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste,</p> |
| | <p>2. sofern eine Modernisierungsmaßnahme auf Grund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt wird, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde.</p> |

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|---|---|
| | (5) Für die Modernisierungsankündigung, die zu einer Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren führen soll, gilt § 555c mit den Maßgaben, dass |
| | 1. der Vermieter in der Modernisierungsankündigung angeben muss, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht; |
| | 2. es der Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten nach § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 nicht bedarf. |
| § 559d | § 559d |
| Pflichtverletzungen bei Ankündigung oder Durchführung einer baulichen Veränderung | u n v e r ä n d e r t |
| Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn | |
| 1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird, | |
| 2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde, | |
| 3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder | |
| 4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen. | |
| Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.“ | |
| | 7. Dem § 578 wird folgender Absatz 3 angefügt: |
| | „(3) Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten |

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|--|--|
| | <p>privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 5, die §§ 558 bis 559d, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die §§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden. Solche Verträge können zusätzlich zu den in § 575 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen auch dann auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will.“</p> |
| Artikel 2 | Artikel 2 |
| Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche | Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche |
| <p>Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:</p> | <p>Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:</p> |
| <p>„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]</p> | <p>„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]</p> |
| <p>Übergangsvorschriften zum Mietrechtsanpassungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]</p> | <p>Übergangsvorschriften zum Mietrechtsanpassungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung dieses Gesetzes]</p> |
| <p>(1) Auf ein bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555c und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe,</p> | <p>(1) Auf ein bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555c und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe,</p> |

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|---|---|
| <p>dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt. § 559c ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] angekündigt hat. § 559d des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden auf ein Verhalten nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes].</p> | <p>dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt. § 559c des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] angekündigt hat. § 559d des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden auf ein Verhalten nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes].</p> |
| <p>(2) Auf ein bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 556g Absatz 1a des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden. § 556g Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist in der bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter auf Mietverhältnisse anzuwenden, die bis zu diesem Zeitpunkt im Anwendungsbereich der §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossen worden sind.“</p> | <p>(2) Auf ein bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 556g Absatz 1a des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden. § 556g Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist in der bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter auf Mietverhältnisse anzuwenden, die bis zu diesem Zeitpunkt im Anwendungsbereich der §§ 556d bis 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossen worden sind.</p> |
| | <p>(3) Auf ein bis einschließlich zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 578 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden.“</p> |
| Artikel 3 | Artikel 3 |
| Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 | u n v e r ä n d e r t |
| <p>§ 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 6 Absatz 29 des Gesetzes vom 13. April 2017 (BGBl. I S. 872) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:</p> | |
| „§ 6 | |
| Durchführung einer baulichen Veränderung in missbräuchlicher Weise | |
| <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die</p> | |

| Entwurf | Beschlüsse des 6. Ausschusses |
|--|--|
| geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. | |
| (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.“ | |
| Artikel 4 | Artikel 4 |
| Inkrafttreten | Inkrafttreten |
| Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft. | Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft. |

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Willkomm, Caren Lay und Christian Kühn (Tübingen)

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/4672** in seiner 59. Sitzung am 19. Oktober 2018 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Die Vorlage auf **Drucksache 19/5415** hat der Deutsche Bundestag mit Drucksache 19/5647, Nr.13 am 9. November 2018 ebenfalls an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend sowie an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/4829** in seiner 56. Sitzung am 12. Oktober 2018 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/4885** in seiner 59. Sitzung am 19. Oktober 2018 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe d

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 19/2976** in seiner 43. Sitzung am 29. Juni 2018 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4672 in seiner 24. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung des Änderungsantrags. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen. Die Änderungsanträge der Fraktion DIE LINKE. hat der Ausschuss jeweils mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Der **Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4672 in seiner 18. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung des Änderungsantrags. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion der FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen AfD, DIE LINKE. und

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig die Kenntnisnahme der Unterrichtung auf Drucksache 19/5415.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4672 in seiner 10. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung des Änderungsantrags. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen. Die Änderungsanträge der Fraktion DIE LINKE. hat der Ausschuss jeweils mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig die Kenntnisnahme der Unterrichtung auf Drucksache 19/5415.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 19/4672 (Bundsrats-Drucksache 431/18) in seiner 6. Sitzung am 10. Oktober 2018 befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfs hinsichtlich der Managementregel 6 (Regel zu Strukturwandel und Politikfeldintegration) und Managementregel 10 (Regel zum sozialen Zusammenhalt) gegeben sei. Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei teilweise plausibel, eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4829 in seiner 10. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4885 in seiner 10. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Zu Buchstabe d

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 19/2976 in seiner 10. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlagen in seiner 22. Sitzung am 10. Oktober 2018 beschlossen, eine öffentliche Anhörung durchzuführen, die er in seiner 26. Sitzung am 7. November 2018 durchgeführt hat. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Prof. Dr. Markus Artz

Universität Bielefeld

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht sowie Rechtsvergleichung
Direktor der Forschungsstelle für Immobilienrecht

Christian Bruch

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.
V., Berlin
Rechtsanwalt, Bundesgeschäftsführer

Dr. Daniel Halmer

Mietright GmbH, Berlin
Rechtsanwalt - Geschäftsführer

| | |
|-------------------------------|---|
| Benjamin Raabe | Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V., Berlin Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht |
| Jürgen Michael Schick | BID – Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland c/o IVD Bundesverband e. V., Berlin BID Vorsitzender |
| Sylvia Sonnemann | Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e. V. Geschäftsführerin |
| Prof. Dr. Michael Voigtländer | Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte |
| Dr. Kai H. Warnecke | Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident |
| Lukas Siebenkotten | Deutscher Mieterbund e. V., Berlin |
| Axel Gedaschko | GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Berlin Präsident |

Hinsichtlich des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll der 26. Sitzung am 7. November 2018 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Zu dem Gesetzentwurf und den Anträgen lagen dem Rechtsausschuss mehrere Petitionen vor.

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat die Vorlagen unter Buchstaben a bis d in seiner 28. Sitzung am 28. November 2018 abschließend beraten.

Zu Buchstabe a

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beschlossen, die Annahme des Gesetzentwurfs auf den Drucksachen 19/4672, 19/5415 in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung zu empfehlen. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, den die Koalitionsfraktionen im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur Abstimmung gestellt haben. Er wurde mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Die Fraktion DIE LINKE. hat folgende Änderungsanträge zu der Vorlage auf den Drucksachen 19/4672, 19/5415 in den Ausschuss eingebracht:

Der Bundestag wolle beschließen,

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:

„2. § 556d Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach den Wörtern „für die Dauer von“ das Wort „jeweils“ eingefügt.

b) Satz 4 wird aufgehoben.

c) Im neuen Satz 4 wird das Wort „Sie“ durch die Wörter „Eine Rechtsverordnung nach Satz 1“ ersetzt.“

2. Die bisherigen Nummern 2 bis 6 werden die Nummern 3 bis 7.

Begründung

Zu Nummer 1 (Änderung des § 556d Absatz 2 BGB)

Die Befristung der aktuellen Regelung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d entfällt. Dazu wird die Beschränkung nach § 556d Absatz 2 Satz 4, dass entsprechende Rechtsverordnungen der Länder spätestens zum 31. Dezember 2020 in Kraft treten müssen, aufgehoben. Es wird zudem in § 556d Absatz 2 Satz 1 klargestellt, dass von der Verordnungsermächtigung mehrfach („jeweils“) Gebrauch gemacht werden kann.

Die sogenannte Mietpreisbremse hat die vom Gesetzgeber beabsichtigte Wirkung, den Anstieg der Wiedervermietungsmieten in angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen, nicht entfaltet. Vor diesem Hintergrund sollen die im vorliegenden Gesetzentwurf enthaltenen Neuregelungen ihre Durchsetzbarkeit für die Mieterinnen und Mieter erleichtern. In Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein laufen die beschlossenen Rechtsverordnungen jedoch bereits im Jahr 2020 aus und dürfen aufgrund der Regelung des § 556d Absatz 2 Satz 4 nicht verlängert werden. Um den Ländern die Möglichkeit zu geben, bei anhaltend angespannten Wohnungsmärkten die Miethöhen bei Mietbeginn auch weiterhin zu begrenzen, muss die sogenannte Mietpreisbremse entfristet werden. Die Befristung der Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen entfällt.

Nach Ablauf der Fünf-Jahres-Frist kam bislang eine erneute Ausweisung oder Verlängerung der Rechtsverordnung nicht mehr in Betracht (vgl. die Begründung auf Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 28 zu § 556d Absatz 2). Diese Beschränkung gilt zukünftig nicht.

Zu Nummer 2

Es handelt sich um eine Folgeänderung.

Der Bundestag wolle beschließen,

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

§ 573 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

(4) Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges wird unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

b) Der bisherige Absatz 4 wird der neue Absatz 5.

Begründung

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung bietet Anlass, einen groben und gesetzgeberisch ungewollten Missstand im Bereich der Kündigung des Mietvertrages zu regeln. Kündigt die Vermieterin bzw. Vermieter aufgrund von Zahlungsrückständen, kann die Mieterin bzw. der Mieter bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage diese Kündigung unwirksam machen, indem er alle Rückstände an die Vermieterin bzw. an den Vermieter zahlt oder die Übernahmeerklärung einer öffentlichen Stelle vorlegt. Dies wurde in § 569 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 seinerzeit geregelt, um Obdachlosigkeit aufgrund nur vorübergehender Zahlungsschwierigkeiten zu vermeiden. Dieses Ziel wurde jedoch weitgehend nicht erreicht, da die Regelung allein im Bereich der außerordentlichen Kündigung erfolgte, in der Erwartung, die Rechtsprechung würde die Regelung auch für eine gegebenenfalls vorliegende ordentliche Kündigung entsprechend anwenden. Diese Erwartung hat sich allerdings nicht erfüllt, was zu dem Ergebnis führte, dass nun durch die Vermieterin bzw. den Vermieter bei Zahlungsverzug in der Regel fristlos und fristgemäß gekündigt wird (vgl. BGH, Beschluss v. 20.7.2016, VIII ZR 238/15). Die ursprüngliche Regelung läuft somit ins Leere, da der Wohnungsverlust oftmals trotz Zahlung durch die Mieterin bzw. den Mieter eintritt.

Die Vermeidung von Obdachlosigkeit ist heute ein keinesfalls weniger wichtiges Anliegen. Es besteht auch der Wille seitens der öffentlichen Hand im Rahmen des SGB II, dafür Übernahmeerklärungen abzugeben. Durch den

jetzigen Zustand ist das jedoch oftmals nicht möglich, da wie oben beschrieben, eine Übernahmeerklärung in den meisten Fällen die Wirkung einer gleichzeitig vorliegenden ordentlichen Kündigung nicht beseitigen würde.

Das Problem kann dadurch behoben werden, dass für die ordentliche Kündigung in § 573 BGB ein neuer Absatz 4 mit einer § 569 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 gleichlautenden Regelung eingefügt wird.

Eine gleich wirksame Alternative hierzu existiert nicht, die hier vorliegende Regelung vermeidet insbesondere weitere Streitigkeiten um die Reichweite von Rechtsverweisen in dieser Angelegenheit.

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat beide Änderungsanträge mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4829 in seiner 28. Sitzung am 28. November 2018 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 19/4885 in seiner 28. Sitzung am 28. November 2018 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE. bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Zu Buchstabe d

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlage auf Drucksache 19/2976 in seiner 28. Sitzung am 28. November 2018 abschließend beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Antrag abzulehnen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** äußerte sich zufrieden mit der getroffenen Einigung, die das Ergebnis einer schwierigen Debatte gewesen sei. Hiermit würden das Schutzbedürfnis von Mieterinnen und Mietern einerseits und die gesamtgesellschaftlichen Ziele im Zusammenhang mit dem Klimawandel und den Herausforderungen des demographischen Wandels andererseits in einen sozialen Ausgleich gebracht. Mit der Absenkung der Umlage der Modernisierungskosten auf den Mietzins von elf auf acht Prozent und einer bundesweiten und unbefristeten Geltung gehe der Gesetzesentwurf über den Koalitionsvertrag hinaus. Eine Mieterhöhung nach Modernisierung unterliege darüber hinaus zukünftig einer absoluten Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter je Monat innerhalb von sechs Jahren. Bei Wohnungen mit einem Mietpreis von unter sieben Euro pro Quadratmeter sei die Kappungsgrenze auf zwei Euro pro Quadratmeter abgesenkt worden. Damit werde einem besonderen Schutzbedürfnis Rechnung getragen. Zugleich solle hart gegen „Schwarze Schafe“ vorgegangen werden, um redlichen Vermieterinnen und Vermieter nicht in Misskredit zu bringen. Deshalb solle in Zukunft mit dem neu geschaffenen § 6 Wirtschaftsstrafgesetz einem bewussten und missbräuchlichen Herausdrängen aus dem Wohnraum durch Modernisierung („Herausmodernisieren“) ordnungsrechtlich begegnet werden. Zur Entlastung von Kleinvermieterinnen und -vermietern könnten Mieterhöhungen nach Modernisierungen mit geringen Investitionskosten nun unbürokratisch in einem vereinfachten Verfahren berechnet werden. Rechte von Mieterinnen und Mietern würden wiederum durch eine Auskunftspflicht über geltend gemachte Ausnahmen von der Mietpreisbremse sowie einer Vereinfachung der Rügeobliegenheit der Mieterinnen und Mieter gestärkt, die allerdings nicht als „Rüge ins Blaue hinein“ missverstanden werden dürfe. Schließlich solle der Schutz vor Mieterhöhungen und Kündigung auch für Gewerberäume gelten, soweit diese von Wohlfahrtsverbänden angemietet seien und ein vergleichbares Schutzbedürfnis wie bei Wohnraummietverhältnissen vorliege.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** vertrat demgegenüber die Ansicht, dass mit dem Gesetzesvorschlag der Koalitionsfraktionen das bestehende Ungleichgewicht auf dem Mietmarkt nicht behoben werden könne. Der Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen werde nach ihrer Einschätzung einer gerichtlichen Überprüfung nicht Stand halten. Sie forderte demgegenüber eine grundsätzliche Kappungsgrenze von zwei Euro pro Quadratmeter sowie eine Entfristung der Mietpreisbremse. Sie wirft den Koalitionsfraktionen vor, erforderliche Reformen im

Kündigungsrecht gänzlich ausgespart zu haben. Dies, obwohl auch in der Anhörung ein besserer Schutz vor Kündigung, insbesondere die Möglichkeit einer Heilung des Mietzahlungsverzugs auch bei ordentlicher Kündigung, als erforderlich angesehen worden sei. Des Weiteren würden die Beschlüsse des Wohngipfels außer Acht gelassen. Insbesondere greife der Gesetzentwurf eine Ausweitung des Betrachtungszeitraums zur Mietspiegelbemessung von vier auf sechs Jahre im Gesetzesentwurf nicht auf. Die Ausweitung von Mieterschutzregelungen auf Gewerbemietverhältnisse begrüßte sie, hielt sie jedoch für nicht weitgehend genug. So seien beispielsweise Kitas hierdurch weiterhin nicht vor Verdrängung geschützt.

Die **Fraktion der SPD** betonte die Bedeutung eines ausgewogenen Mietrechts für den sozialen Frieden in Deutschland. Der zwischen den Koalitionsfraktionen gefundene Kompromiss sei ein Schritt in Richtung soziales Mietrecht. Sie räumte aber ein, hiermit nicht alles habe durchsetzen zu können, was sie sich an Reformen gewünscht habe, wie etwa eine Absenkung der Kappungsgrenze auf zwei Euro pro Quadratmeter bei Mieterhöhung nach Modernisierung. Angesichts von acht Millionen Menschen, die Mietpreise zu zahlen hätten, die über 30 Prozent ihrer Einkünfte ausmachten, müssten die Mieterinnen und Mieter noch besser geschützt werden. Die Fraktion der SPD werde sich auch in Zukunft für weitergehende Forderungen einsetzen. Dies gelte insbesondere für eine entfristete flächendeckende Mietpreisbremse und eine Heilungsmöglichkeit von Mietzahlungsverzug bei außerordentlicher wie ordentlicher Kündigung. Sie wies jedoch darauf hin, dass das Mietrecht nicht das einzige Instrument sei, um den Ungleichheiten auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen. Ein wichtiger Schritt sei auch die Bereitstellung von fünf Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau.

Die **Fraktion der FDP** erinnerte an ihre seit langem getroffene Feststellung, dass die Mietpreisbremse nicht wirke. Sie müsse deshalb abgeschafft werden. Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen hätten gegenüber zahlungskräftigen Mieterinnen und Mietern regelmäßig das Nachsehen auf dem Wohnungsmarkt. Sie sprach sich mithin gegen den Gesetzentwurf und schlug demgegenüber eine Förderung des Baus von Wohnungen sowie Steuererleichterungen vor.

Die **Fraktion der AfD** schloss sich der Kritik der Fraktion der FDP an. Die Koalitionsfraktionen hätten nicht den Mut, die Mietpreisbremse komplett zu streichen. Der Gesetzentwurf beinhalte lediglich kosmetische Veränderungen, die nur an einzelnen Schraubchen drehe, ohne im Wesentlichen etwas zu ändern. Es werde so getan, als helfe dies den Mieterinnen und Mietern, was jedoch nicht der Fall sei. Der Fraktion der SPD sei beizupflichten, dass es vielmehr weiterer Maßnahmen bedürfe. Dabei spielten Reformen der Rechtslage weniger eine Rolle als marktwirtschaftliche Maßnahmen, wie etwa der Bau von Wohnungen. Auch in den neuen Ländern sei zu beobachten gewesen, dass Sanierung und Neubau von Wohnungen zu einem Absinken des Mietpreisniveaus und zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes geführt hätte.

Die **Fraktion DIE LINKE** bezeichnete den Gesetzentwurf als Verwässerung der sozialen Schieflage auf dem Wohnungsmarkt, die seit Jahren von der Fraktion der CDU/CSU ignoriert werde. Es bedürfe eines starken sozialen Mietrechts, das Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter auf Augenhöhe bringe. Der Markt versage, weil ihm das Korrektiv fehle. Das Ergebnis eines monatelangen Gesetzgebungsprozesses sei enttäuschend. Erforderliche Reformen, wie die Abschaffung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse, ihre lokal wie zeitlich begrenzte Gültigkeit und schließlich ihre ungleiche Anwendung durch die Länder seien nicht angegangen worden. Die Fraktion begrüßte zwar die Absenkung der Modernisierungumlage und die Erweiterung des Mieterschutzes auf soziale Träger. Die große Mehrheit der Mieterinnen und Mieter werde hiervon jedoch nicht profitieren und müsse weiterhin befürchten, ihre Wohnungen zu verlieren. Dies gelte insbesondere für die Mieterinnen und Mieter mit Altverträgen, die heute von den angesprochenen Problemen in gleicher Weise betroffen, von den Gesetzesänderungen jedoch nicht umfasst seien. Mit Bezug auf die Fraktion der SPD brachte sie zum Ausdruck, dass ihr der Glaube an eine weitere Reform noch in dieser Legislaturperiode abhandengekommen sei. Sie warb deshalb um Zustimmung zu ihren Änderungsanträgen, darunter insbesondere eine Verbesserung des Kündigungsschutzes, die eine grundsätzliche Heilungsmöglichkeit bei Nachzahlung ausstehender Mietzinszahlungen vorsehe.

IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss empfohlenen Änderungen gegenüber dem Gesetzentwurf der Bundesregierung erläutert. Soweit der Ausschuss den Gesetzentwurf unverändert übernommen hat, wird

hinsichtlich der jeweiligen Begründung auf Drucksache 19/4672 verwiesen. Die vorgeschlagenen Änderungen werden wie folgt begründet:

Zu Artikel 1

Zu Nummer 3

Zu Buchstabe a

In § 556g Absatz 1a BGB-E wird ein neuer Satz 3 aufgenommen, der die Möglichkeit vorsieht, eine unterlassene Auskunft, zu der der Vermieter nach Satz 1 verpflichtet gewesen wäre, mit heilender Wirkung für die Zukunft nachzuholen. Gerade Vermietern, die die Auskunft nur versehentlich nicht erteilt haben, oder die eine tatsächliche Erteilung der Auskunft nur nicht beweisen können, soll eine Möglichkeit geboten werden, die Wirkungen der Rechtsfolge des Satzes 2 zu vermeiden. Anderenfalls könnte sich der Vermieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses hinsichtlich der Miethöhe nicht auf die ihm eigentlich zustehenden Ausnahmen berufen.

Da es aber zugleich erforderlich ist, das Unterbleiben der Auskunft wirksam zu sanktionieren, da sonst die Gefahr bestünde, dass die Regelung leerläuft, soll die Nachholung der Auskunft nicht ex nunc wirken, sondern erst für die Zukunft. Daher kann sich der Vermieter, der die gebotene Auskunft formgerecht nachholt, nicht sofort, sondern erst zwei Jahre nach der Auskunft wieder auf eine ihm zustehende Ausnahme berufen.

Der bisherige Satz 3 des Regierungsentwurfs wird dadurch zu Satz 4.

Zu Buchstabe b

§ 556g Absatz 2 Satz 2 BGB-E wird abweichend vom Regierungsentwurf nicht gestrichen, sondern lediglich umformuliert. Danach ist der Mieter, der sich auf einen Verstoß gegen die Vorschriften über die Mietpreisbremse berufen will, nur noch dann zur Erhebung der sogenannten „qualifizierten Rüge“ verpflichtet, wenn der Vermieter seinerseits die nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB-E gebotene Auskunft erteilt hat. Hieraus ergibt sich zugleich, dass eine einfache Rüge nach Absatz 2 Satz 1 ausreichend ist, wenn der Vermieter keine Auskunft erteilt hat, sei es, weil er dazu nicht verpflichtet war oder weil er der entsprechenden Verpflichtung nicht nachgekommen ist.

Die Änderung beruht auf dem Gedanken, dass es bei Vorliegen der gebotenen Auskunft auf Seiten des Mieters kein entsprechendes Informationsdefizit gibt, das einen Verzicht auf die qualifizierte Rüge rechtfertigen würde. Vielmehr ist dies lediglich der Fall, wenn der Mieter die Tatsachen, auf denen die Unzulässigkeit der Miethöhe beruht, mangels Auskunft nicht kennt bzw. kennen kann. Daher reicht eine einfache Rüge seitens des Mieters auch dann aus, wenn der Vermieter gar nicht zur Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 verpflichtet gewesen wäre, sondern lediglich die Auskunft erteilt, dass keine Ausnahme vorliegt. Es liegt in diesen Fällen mithin nicht in der Hand des Vermieters, das Erfordernis einer qualifizierten Rüge herbeizuführen.

Zu Nummer 4

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zu den Änderungen in Nummer 5 Buchstabe a (§ 559 Absatz 1 Satz 1 BGB-E).

Zu Nummer 5

Zu Buchstabe a

Durch die Änderung in § 559 Absatz 1 soll die Reduzierung der nach Modernisierung zulässigen Mieterhöhung von jährlich bisher 11 Prozent auf 8 Prozent der aufgewendeten Kosten bundesweit gelten und nicht – wie im Regierungsentwurf vorgesehen – nur in den von der zuständigen Landesregierung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine Differenzierung zwischen jenen Gebieten und dem übrigen Bundesgebiet erscheint nicht gerechtfertigt. Denn die Gründe, die für die Reduzierung der Mieterhöhung nach Modernisierung maßgeblich sind, gelten bundesweit.

Soweit sich der Beweggrund aus dem seit Inkrafttreten der Regelung deutlich verringerten Zinsniveau ergibt, betrifft er das gesamte Bundesgebiet. Die Finanzierungskosten für Vermieter, die Darlehen für Modernisierungen aufnehmen, sind insgesamt gesunken. Ebenso gesunken sind die Einnahmen, die ein Vermieter durch eine alternative Anlage seines Vermögens erzielen könnte. Vor dem Hintergrund des gesunkenen Zinsniveaus bietet eine

jährliche Mieterhöhung um 8 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten bundesweit immer noch einen deutlichen Anreiz für den Vermieter, seine Wohnungen zu modernisieren.

Zwar sind Mieter in den von den Ländern bestimmten Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, häufig durch hohe Mieten belastet. Eine Mieterhöhung nach umfangreicher Modernisierung kann aber auch in anderen Gebieten ein erhebliches Ausmaß annehmen, das für den einzelnen Mieter kaum tragbar erscheint.

Zu Buchstabe b

In § 559 Absatz 3a Satz 1 erfolgt eine redaktionelle Änderung.

In dem neuen § 559 Absatz 3a Satz 2 BGB-E soll die absolute Kappungsgrenze für Modernisierungen für Mietverhältnisse mit einer besonders niedrigen Ausgangsmiete abweichend von Satz 1 BGB-E nicht 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, sondern lediglich 2 Euro betragen. Denn für diese Mieter wäre die nach Satz 1 maximal zulässige Modernisierungsmieterhöhung aufgrund der niedrigen Ausgangsmiete besonders belastend. So würde beispielsweise bei einer Ausgangsmiete von 6 Euro je Quadratmeter eine Mieterhöhung um 3 Euro je Quadratmeter eine Mietsteigerung um 50 % bedeuten. Da sich jedoch in der Regel die monatliche Mietbelastung am jeweiligen Einkommen des Mieterhaushalts orientiert, erscheint es geboten, für besonders schutzbedürftige Mieter mit einer Ausgangsmiete von weniger als 7 Euro monatlich eine niedrigere absolute Kappungsgrenze vorzusehen.

Zu Nummer 6

Zu § 559c BGB-E

Zu Absatz 1

In Satz 1 erfolgt aus redaktionellen Gründen die Streichung von „ankündigen und“, da begrifflich nur die Modernisierungsmaßnahme, nicht aber die Mieterhöhung angekündigt wird. Die bisherigen Sätze 3 und 4 des Absatzes 2 werden aus systematischen Gründen zu Sätzen 2 und 3 des Absatzes 1.

Zu Absatz 2

Satz 1 und 2 werden aus systematischen Gründen in den neuen Absatz 5 aufgenommen, Satz 3 und 4 sind nun Bestandteil des Absatzes 1. Der bisherige Absatz 2 ist damit im Ergebnis gestrichen.

Zu Absatz 3

Der bisherige Absatz 3 wird nunmehr Absatz 2. Der Verweis auf die Kosten nach Absatz 1 wird präzisiert; nunmehr wird insoweit auf Absatz 1 Satz 1 verwiesen. Im Übrigen bleibt der Absatz unverändert.

Zu Absatz 4

Der bisherige Absatz 4 wird nunmehr Absatz 3. Darüber hinaus erfolgt eine redaktionelle Ergänzung.

Zu Absatz 5

Der bisherige Absatz 5 wird nunmehr Absatz 4.

Die Ausnahme des bisherigen Satzes 2 von der Regelung des Satzes 1 für Modernisierungsmaßnahmen aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung wird Satz 2 Nummer 1.

Als Satz 2 Nummer 2 wird eine weitere Ausnahme von der Sperrfrist des Satzes 1 aufgenommen. Diese betrifft Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, die auf einem Beschluss von Wohnungseigentümern beruhen, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung im vereinfachten Verfahren getroffen wurde. Im Rahmen einer typisierten Betrachtung ist in diesen Fällen davon auszugehen, dass der Vermieter den Beschluss der Wohnungseigentümer, auf den er unter Umständen keinen Einfluss hatte, sowie die weiteren Modernisierungen noch nicht konkret absehen konnte, als er die Mieterhöhung für die vorangegangene Modernisierung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht hat. Einen solchen in relativ weit entfernter Zukunft liegenden Beschluss konnte er daher bei der Wahl, ob er die Modernisierungsmieterhöhung für die vorangegangene Modernisierung im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB-E oder regulär nach § 559 BGB geltend machen will, nicht berücksichtigen. Es ist im Gegenteil vielmehr davon auszugehen, dass der Vermieter auch die erste Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht nach § 559c BGB-E geltend gemacht hätte, wenn er ansonsten

damit hätte rechnen müssen, dass eine weitere Mieterhöhung hinsichtlich solcher Maßnahmen, die er unter Umständen nicht beeinflussen kann, nicht möglich wäre.

Zu Absatz 5 (neu)

Absatz 5(neu) enthält die bisherigen Regelungen aus Absatz 2 Satz 1 und 2 mit redaktionellen Änderungen aus Klarstellungsgründen.

Zu Nummer 7

(Anfügen eines Absatzes 3 an § 578)

Die Vorschrift verfolgt den Schutz gewerblicher Mietverhältnisse, die eingegangen werden, um die angemieteten Räume aus vornehmlich sozialem Interesse Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Solche Mietverträge konnten nach bisheriger Rechtslage beliebig befristet und ohne Grund innerhalb der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. In den Fällen, in denen die Weitervermietung mit Gewinnerzielungsabsicht erfolgt, tritt bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses gemäß § 565 BGB der Vermieter in die Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem Mieter und dem Dritten begründeten Wohnraummietverhältnis ein. Die Regelung des § 565 BGB findet aber keine Anwendung, wenn die Weitervermietung aus sozialem Interesse erfolgt (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016, VIII ZR 311/14). Zum Schutz solcher Mietverhältnisse sowie zum Schutz der in den Wohnungen lebenden Personen wird die Anwendbarkeit von Vorschriften des Wohnraummietrechts erweitert auf gewerbliche Mietverhältnisse über Räume, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen.

Der Wortlaut der Vorschrift weicht vom Wortlaut der Absätze 2 und 3 des § 578 BGB ab. Dies erscheint notwendig, um bereits sprachlich klarzustellen, dass die Regelung lediglich die Verträge bzw. Mietverhältnisse erfasst, bei denen eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege als Mieter Räume anmietet. Verträge zur Weitervermietung dieser Räume durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege an Personen, die in den angemieteten Wohnungen wohnen, sind Wohnraummietverträge, auf die ggf. § 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB anwendbar ist.

Der Begriff des anerkannten privaten Trägers der Wohlfahrtspflege knüpft an die Formulierung in § 549 Absatz 2 Nummer 3 BGB an. Der Begriff ist weit auszulegen, er orientiert sich auch an der Regelung in § 66 der Abgabenordnung. Ausgenommen sind private Personen, die nur gelegentlich aus sozialem Interesse tätig werden.

Bereits bei Vertragsschluss muss der Wille des Mieters zum Ausdruck kommen, die Räume an Personen mit dringendem Wohnbedarf zum Wohnen zu überlassen. Das Wohnen muss nicht alleiniger Zweck sein. Die Überlassung kann auch weiteren Zielen, etwa therapeutischer oder pädagogischer Art, dienen. Das Erfordernis des dringenden Wohnbedarfs ist in Relation zum Bedarf anderer Wohninteressenten zu setzen. Es muss der Wille bestehen, den Raum an Personen zu vermieten, die größere Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche haben als der Durchschnitt der Interessenten in dem betreffenden Gebiet. Es genügt nicht, dass die Räume in einem angespannten Wohnungsmarkt liegen. Dringender Wohnbedarf kann sich auch aus der Hilfebedürftigkeit einer Person ergeben, wenn – etwa zu Therapiezwecken – ein sofortiger Umzug in eine besondere Wohnform erforderlich ist.

Auf der Rechtsfolgenseite werden wesentliche Vorschriften des Wohnraummietrechts zur Mieterhöhung, zum Kündigungsschutz, zur Befristung, zum Vorkaufsrecht und zur Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung für anwendbar erklärt. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind zum Schutz der Mietverhältnisse und zum Schutz der in der Wohnung lebenden Personen mit dringendem Wohnbedarf nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet die in Satz 2 gestattete Befristung des Mietverhältnisses, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will. Diese zusätzliche Befristungsmöglichkeit soll die Durchführung öffentlicher Aufgaben sicherstellen und eine Zwischenvermietung auch an die in Satz 1 bezeichneten Mieter erlauben, wenn eine Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf beabsichtigt ist. Dem Vermieter muss die betreffende öffentliche Aufgabe aufgrund rechtlicher Vorschriften obliegen oder durch Vertrag übertragen worden sein. Die zusätzliche Befristungsmöglichkeit erfasst nicht die Nutzung der Räume für andere Zwecke. Unberührt bleibt die Möglichkeit, das Mietverhältnis aus berechtigtem Interesse gemäß § 573 Absatz 1 BGB zu kündigen.

Zu Artikel 2

Zu Absatz 1

In Absatz 1 erfolgt eine redaktionelle Änderung.

Zu Absatz 3

Die Neuregelung in § 578 Absatz 3 BGB ist wegen des mit ihr verbundenen Eingriffs in das Eigentumsgrundrecht und in die Vertragsfreiheit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur auf Mietverhältnisse anwendbar, die nach Inkrafttreten der Neuregelung begründet wurden.

Berlin, den 28. November 2018

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichtersteller

Michael Groß
Berichtersteller

Jens Maier
Berichtersteller

Katharina Willkomm
Berichterstellerin

Caren Lay
Berichterstellerin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichtersteller

