



28. Mai 2013  
Seite 1 von 1

Präsidentin des Landtags  
Nordrhein-Westfalen  
Frau Carina Gödecke MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf



Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,  
die Landesregierung hat heute beschlossen, den beigefügten

**Entwurf eines Gesetzes über die Eindämmung rasant  
steigender Mieten (Zweites Mietrechtsänderungsgesetz –  
2. MietRÄndG)**

sowie den außerdem beigefügten Antrag für eine

**Entschließung des Bundesrates zur energetischen  
Sanierung sowie zur Förderung des altersgerichten und  
barrierefreien Wohnens**

beim Bundesrat einzubringen.

Bei der Übermittlung an den Präsidenten des Bundesrates habe ich gebeten, die Vorlagen gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung in die Tagesordnung der Sitzung des Bundesrates am 7. Juni 2013 aufzunehmen und anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Ich bitte Sie, den Vorsitzenden des Hauptausschusses über diese Bundesratsinitiative des Landes zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre

Dr. Angelica Schwall-Düren

Stadttor 1  
40219 Düsseldorf  
Postanschrift:  
40190 Düsseldorf  
Telefon 0211 837-01  
poststelle@stk.nrw.de



# Gesetzesantrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

---

## Entwurf eines Gesetzes über die Eindämmung rasant steigender Mieten (Zweites Mietrechtsänderungsgesetz - 2. MietRÄndG)

### A. Problem und Ziel

Das Mietrecht hat eine zentrale Bedeutung für alle Bürgerinnen und Bürger. Die Wohnung ist der Mittelpunkt des sozialen Lebens und der privaten Existenz. Sie dient als Lebens- und Rückzugsraum und ist somit grundlegender Bestandteil der Daseinsvorsorge. Von den insgesamt ca. 40 Millionen Wohnungen sind knapp 24 Millionen Mietwohnungen. Der überwiegende Teil der Bevölkerung befriedigt seinen Wohnbedarf also nicht als selbstnutzender Eigentümer, sondern als Mieter.

Die Mietpreise in vielen Städten Deutschlands und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter haben sich in den letzten Jahren erheblich auseinanderentwickelt. Niedrigere Neubauzahlen, immer weniger günstigere Wohnungen und eine gestiegene Nachfrage treiben die Wohnkosten in die Höhe. Mieterinnen und Mieter müssen im Schnitt 34,1 Prozent ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie zahlen. Bei einkommensschwächeren Haushalten bis zu einem Einkommen von etwa 1.300 Euro liegt die Wohnkostenbelastung sogar bei rund 45 Prozent (Pressemitteilung Deutscher Mieterbund vom 15.02.2013). Je nach Haushaltsgröße entsteht rund die Hälfte dieser Kosten durch die Betriebskosten, die sog. "Zweite Miete". Nach einer Erhebung des Deutschen Mieterbundes zahlten die Mieterinnen und Mieter in Deutschland in 2009 durchschnittlich Betriebskosten in Höhe von 2,19 Euro pro Quadratmeter - mit steigender Tendenz. Insbesondere in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten steigen die Mieten innerhalb kürzester Zeit rapide an. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter sind durch die rasant steigenden Mieten gezwungen, den oftmals langjährig bewohnten Stadtteil zu verlassen. Sie müssen dann in günstigere Bezirke, oft am Rande der Stadt, ziehen. Folge ist eine soziale Segregation der Bevölkerung.

Die bestehenden Vorschriften zur Mieterhöhung, auch soweit sie durch das vom Deutschen Bundestag am 13.12.2012 beschlossene Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz- MietRÄndG; Bundesgesetzblatt Teil I 2013 Nr. 13 vom 18.03.2013, S. 434) eingeführt worden sind, genügen diesen Anforderungen nicht. Sie müssen sowohl für Bestandsmietverträge als auch für Wiedervermietungsverträge grundsätzlich überarbeitet bzw. neu geschaffen werden, um den rapiden Mietanstieg einzudämmen.

Darüber hinaus müssen die durch das Mietrechtsänderungsgesetz eingeführten Neuregelungen aufgehoben bzw. überarbeitet werden, soweit sie das Mietrecht einseitig zu Lasten der Mieter ändern. Besonders zu nennen sind hier die folgenden Regelungen: der Ausschluss der Mietminderung für drei Monate bei energetischer Modernisierung, die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution durch den Vermieter ohne Abmahnung oder Abhilfefrist sowie die Einführung der Sicherungsanordnung und der Möglichkeit einer anschließenden Räumungsverfügung im Zivilprozessrecht.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt ein abweichendes Flächenmaß erst dann eine erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietwohnung dar, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 Prozent hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibt (st. Rspr. seit Urteil vom 24.03.2004, VIII ZR 295/03, NJW 2004, S. 1947 ff.). Diese Rechtsprechung ist zu Recht als mieterfeindlich kritisiert worden und soll deshalb korrigiert werden.

## **B. Lösung**

Um den Mietanstieg bei Bestandsmietverträgen einzudämmen, wird zum einen die Kappungsgrenze bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bundesweit von 20 Prozent auf 15 Prozent herabgesetzt und der Erhöhungszeitraum von drei auf vier Jahre verlängert (§ 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs - BGB). Darüber hinaus soll die ortsübliche Vergleichsmiete zukünftig auf Grundlage sowohl der unverändert gebliebenen Bestandsmieten als auch der Neuvertragsmieten sowie der erhöhten Bestandsmieten bezogen auf einen Zeitraum von zehn Jahren ermittelt werden (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB). Zum anderen soll der Vermieter, wenn er Modernisierungsmaßnahmen durchführt, zukünftig die jährliche Miete nur noch um 9 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen können.

Es wird eine Mietpreisobergrenze bei Wiedervermietungen geschaffen. Vermietet der Vermieter die Wohnung erneut, so soll die Wiedervermietungsmiete zukünftig grundsätzlich nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 556 Absatz 1 BGB). Entsprechend soll die Vereinbarung einer Staffelmiete begrenzt werden (§ 557a Absatz 1 BGB). Ergänzend soll § 5 Absatz 2 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954 - WiStrG) wieder als ein praxistaugliches Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen gestaltet werden.

Zur Begrenzung des weiteren Anstiegs der Betriebskosten für Wärme und Warmwasser wird ein Kürzungsrecht des Mieters in Höhe von 15 Prozent eingeführt, wenn das Gebäude nicht den Anforderungen des § 10 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht (§ 556a Absatz 3 Satz 5 BGB).

Der dreimonatige Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen soll aufgehoben werden (§ 536 Absatz 1a BGB). Kündigt der Vermieter die Wohnung wegen Zahlungsverzugs mit der Kautionsauflage außerordentlich fristlos, so soll er dem Mieter zukünftig eine Abhilfefrist setzen oder ihn abmahnen (§ 569 Absatz 2a BGB). Ferner sollen die Sicherungsanordnung und die Möglichkeit einer anschließenden Räumungsverfügung wieder entfallen (§§ 283a, 940a Absatz 3 der Zivilprozessordnung - ZPO).

Die dargestellte Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zur zehnpromzentigen Flächenabweichung soll durch eine klare gesetzliche Definition zugunsten der Mieter korrigiert werden (§ 551a BGB).

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Zusätzliche Haushaltsaufgaben sind infolge des Gesetzes nicht zu erwarten.

### **E. Erfüllungsaufwand**

#### **a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Durch die Aufhebung des Minderungsausschlusses bei energetischer Modernisierung nach § 536 Absatz 1a BGB können für die Dauer von maximal drei Monaten Belastungen für den Vermieter entstehen. Maßgeblich für die Höhe der Belastung ist das Ausmaß der Beeinträchtigung des Mietgebrauchs im Einzelfall. Nach der Rechtsprechung können sich die Minderungsquoten für eine energetische Modernisierung häufig bei ca. 10 Prozent bis 20 Prozent der geschuldeten Miete bewegen. Den durch den Wegfall des Minderungsausschlusses entstehenden Belastungen für den Vermieter stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Durch die Neuregelungen zur Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen können Belastungen für den Vermieter entstehen: Durch die Änderungen bei der Kappungsgrenze einerseits und bei der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete andererseits wird er zukünftig die Miete im Vergleichsmietensystem nur langsamer erhöhen können (§ 558 Absätze 2 und 3 BGB). Ferner wird er zukünftig nur einen prozentual geringeren Anteil der Modernisierungskosten auf den Mieter jährlich umlegen können (§ 559 Absatz 1 BGB). Den durch die Neuregelungen entstehenden Belastungen des Vermieters stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mietpreisobergrenze bei Wiedervermietungen für den Vermieter Belastungen zur Folge haben könnte: Zukünftig muss bei der Vereinbarung der Wiedervermietungsmitte grundsätzlich eine Obergrenze beachtet werden, die bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent liegt (§ 556 Absatz 1 BGB). Entsprechendes gilt für Staffelmietvereinbarungen (§ 557a Absatz 1 BGB). Etwaigen Belastungen des Vermieters stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Darüber können durch das neue Kürzungsrecht bei den Betriebskosten für Wärme und Warmwasser Belastungen des Vermieters entstehen, weil er diese Kosten nicht mehr in voller Höhe auf den Mieter umlegen kann (§ 556a Absatz 3 Satz 5 BGB). Etwaigen Belastungen des Vermieters stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Schließlich können durch die gesetzliche Definition der "Wohnfläche" (§ 551a BGB) Belastungen für Vermieter entstehen, weil Mieter zukünftig in der Regel die Miete mindern können, wenn die tatsächliche Wohnfläche die vertraglich vereinbarte Fläche unterschreitet. Auch auf die Umlage der Betriebskosten und die Mieterhöhung im Vergleichmietensystem wird sich die Definition auswirken. Den dadurch entstehenden Belastungen der Vermieter stehen entsprechende Entlastungen der Mieter in gleicher Höhe gegenüber.

Die Änderungen des Zivilprozessrechts werden voraussichtlich keinen zusätzlichen Erfüllungsaufwand mit sich bringen.

#### **b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Sofern Unternehmen als Vermieter oder Mieter auftreten, gelten die zuvor gemachten Angaben entsprechend.

#### **c) Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Verwaltung entsteht kein besonderer Erfüllungsaufwand.

#### **F. Weitere Kosten**

Sonstige Kostenbelastungen für die Wirtschaft sind nicht zu erwarten. Die Neuregelungen zur Mieterhöhung in Bestandsmietverhältnissen und zur Mietobergrenze bei Wiedervermietungen und Staffelmieten sowie zum Kürzungsrecht für die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser werden den Anstieg des Verbraucherpreisniveaus reduzieren.

# **Entwurf eines Gesetzes über die Eindämmung rasant steigender Mieten**

## **(Zweites Mietrechtsänderungsgesetz - 2. MietRÄndG)**

**Vom ...**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### **Inhaltsübersicht**

Artikel 1	Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs
Artikel 2	Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche
Artikel 3	Änderung der Zivilprozessordnung
Artikel 4	Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung
Artikel 5	Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)
Artikel 6	Änderung des Gerichtskostengesetzes
Artikel 7	Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes
Artikel 8	Inkrafttreten

## **Artikel 1**

### **Änderungen 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 Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 536 Absatz 1a wird aufgehoben.
2. Nach § 551 wird folgender § 551a eingefügt:

"§ 551a

Wohnfläche

Maßgebend für die Größe des Wohnraums ist ausschließlich das tatsächliche Flächenmaß (Wohnfläche). Eine Unterschreitung der Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Fläche stellt eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit dar."

3. § 556 wird wie folgt gefasst:

"§ 556

Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung

(1) Vermietet der Vermieter eine Wohnung erneut, so darf die Miete (Wiedervermietungsrente) die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als zehn vom Hundert übersteigen. Dies gilt nicht, wenn die Wiedervermietungsrente die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet, nicht übersteigt.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn der Vermieter, der die Wohnung erneut vermietet, nicht derjenige ist, der die Wohnung zuvor vermietet hatte.

(3) Der Vermieter kann sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, die zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 2 abweicht. § 817 S. 2 findet keine Anwendung."

4. Der bisherige § 556 wird § 556a und in Absatz 3 wird nach Satz 4 folgender Satz eingefügt:

"Entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen des § 10 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) in der jeweils geltenden Fassung, so kann der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser um 15 vom Hundert kürzen."

5. Die bisherigen §§ 556a bis 556c werden §§ 556b bis 556d.

6. § 557a Absatz 1 werden die folgenden Sätze 2 und 3 angefügt:

"Übersteigt die Staffelmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn vom Hundert, so schuldet der Mieter nur den um zehn vom Hundert erhöhten Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete. Überstieg bereits die Miete, die der Mieter zuletzt schuldet, die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn vom Hundert, so kann der Vermieter eine Miete in entsprechender Höhe verlangen."

7. § 558 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten der letzten zehn Jahre in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.“

- b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 werden das Wort "drei" durch das Wort "vier" und die Angabe "20" durch die Angabe "15" ersetzt.

bb) Die Sätze 2 und 3 werden aufgehoben.

8. In § 559 Absatz 1 wird das Wort "elf" durch das Wort "neun" ersetzt.
9. § 569 Absatz 2a Satz 3 wird aufgehoben.
10. In § 578 Absatz 2 Satz 2 werden die Angabe "§ 556c Absatz 1 und 2" durch die Angabe "§ 556d Absatz 1 und 2" und die Angabe "§ 556c Absatz 3" durch die Angabe "§ 556d Absatz 3" ersetzt.
11. In § 579 Absatz 2 wird die Angabe "§ 556b Abs. 1" durch die Angabe "§ 556c Absatz 1" ersetzt.

## **Artikel 2**

### **Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche**

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 ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

"§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Zweiten Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 536 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn

1. bei Modernisierungsmaßnahmen die Modernisierungsankündigung nach § 555c Absätze 1 bis 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem Mieter vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] zugegangen ist oder
2. bei Modernisierungsmaßnahmen, auf die § 555c Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden ist, der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] begonnen hat.

(2) § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auf ein vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis nicht anzuwenden.

(3) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 569 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden."

## **Artikel 3**

### **Änderung der Zivilprozessordnung**

Die Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe „§ 283a Sicherungsanordnung“ gestrichen.
2. § 283a wird aufgehoben.
3. § 940a wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 3 wird aufgehoben.
  - b) Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt gefasst:

„(3) Im Fall des Absatzes 2 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.“

## **Artikel 4**

### **Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung**

Dem Gesetz betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

"§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung]

Übergangsvorschriften zum Zweiten Mietrechtsänderungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

Auf eine nach § 283a der Zivilprozessordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung ergangene Sicherungsanordnung ist § 283a Absatz 1 Satz 4 und Absatz 4 und für den Fall, dass die Sicherheit bereits geleistet wurde, auch § 283a Absatz 3 der Zivilprozessordnung in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden. Soweit die Sicherheit noch nicht geleistet wurde, muss sie nicht mehr erbracht werden.“

## **Artikel 5**

### **Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)**

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... 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 landesge-

setzlicher Grundlage gebildeten Teil der Gemeinde die üblichen Entgelte der letzten zehn 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 8 Absatz 2 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 5 Absatz 2 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 8 Absatz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

## **Artikel 6**

### **Änderung des Gerichtskostengesetzes**

In den Nummern 1211, 1222, 1223 und 1232 der Anlage 1 (Kostenverzeichnis) zum Gerichtskostengesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, werden jeweils nach dem Wort „Urteile“ die Wörter „, eine Entscheidung über einen Antrag auf Erlass einer Sicherungsanordnung“ gestrichen.

## **Artikel 7**

### **Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes**

In § 19 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 788), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, werden nach dem Wort „Sachverständigen,“ die Wörter „die Entscheidung über einen Antrag betreffend eine Sicherungsanordnung,“ gestrichen.

## **Artikel 8**

## **Inkrafttreten**

(1) Soweit in Absatz 2 nichts anderes bestimmt ist, tritt dieses Gesetz am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 Nummer 7 Buchstabe a) und Artikel 5 treten am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des 13. auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Problem und Ziel**

Das Mietrecht ist für viele Bürgerinnen und Bürger von existenzieller Bedeutung. Die Eigentumsquote lag nach der Mikrozensus Zusatzerhebung 2010 bei nur 44,2 Prozent. Über 50 Prozent der Bevölkerung befriedigt seinen Wohnbedarf also nicht als selbstnutzender Eigentümer, sondern als Mieter. Der weitaus überwiegende Teil hiervon verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen von bis zu 2.000 Euro (Quelle: Statistisches Bundesamt, Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)). Die Wohnung ist der Mittelpunkt des sozialen Lebens und der privaten Existenz. Sie dient als Lebens- und Rückzugsraum und ist somit grundlegender Bestandteil der Daseinsvorsorge. Lebenswerte und sozial ausgeglichene Städte sind die Grundlage für den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft.

Die Mietpreise in vielen Städten Deutschlands und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter haben sich in den letzten Jahren erheblich auseinanderentwickelt. Niedrigere Neubauzahlen, immer weniger günstigere Wohnungen und eine gestiegene Nachfrage treiben die Wohnkosten in die Höhe. Mieterinnen und Mieter müssen im Schnitt 34,1 Prozent ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie zahlen. Bei einkommensschwächeren Haushalten bis zu einem Einkommen von etwa 1.300 Euro liegt die Wohnkostenbelastung sogar bei rund 45 Prozent (Pressemitteilung Deutscher Mieterbund vom 15.02.2013). Je nach Haushaltsgröße entsteht rund die Hälfte dieser Kosten durch die Betriebskosten, die sog. "Zweite Miete". Nach einer Erhebung des Deutschen Mieterbundes zahlten die Mieterinnen und Mieter in Deutschland in 2009 durchschnittlich Betriebskosten in Höhe von 2,19 Euro pro Quadratmeter - mit steigender Tendenz. Insbesondere in Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten steigen die Mieten innerhalb kürzester Zeit rapide an. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es 2011 vor allem in Großstädten und Metropolkerne: So stieg die Miete z.B. in Berlin um 7,4 Prozent, in Hamburg um 7,5 Prozent und in Greifswald um 10,4 Prozent (Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, BT-Drs. 17/11200, S. 18). Mieterinnen und Mieter in München zahlen durchschnittlich 9,74 Euro/m<sup>2</sup> und liegen damit 59 Prozent über den 6,13 Euro/m<sup>2</sup>, die in den Städten, die einen Mietspiegel haben, insgesamt im Schnitt gezahlt werden (F+B Mietspiegelindex 2012). Deutliche Mietsteigerungen weisen auch kleinere Städte auf, etwa wegen steigender Studentenzahlen.

Zahlreiche Mieterinnen und Mieter sind durch die rasant steigenden Mieten gezwungen, den oftmals langjährig bewohnten Stadtteil zu verlassen. Sie müssen dann in günstigere Bezirke, oft am Rande der Stadt, ziehen. Folge ist eine soziale Segregation der Bevölkerung.

Dieser Entwicklung muss mit klaren Rahmenbedingungen entgegengetreten werden. Das soziale Mietrecht, das im Jahr 2001 mit breitem gesellschaftlichen Konsens umfassend modernisiert wurde, muss an die sich ändernden Bedingungen der Wohn- und Mietsituation im Bundesgebiet angepasst werden. Die Rechte und Interessen von Mietern und Vermietern müssen dabei ausgewogen miteinander in Einklang gebracht werden. Dabei müssen die gesamtgesellschaftlichen Interessen, insbesondere klima- und energiepolitische Herausforderungen sowie die Notwendigkeit von Investitionen in Neu- und auch Bestandsbauten, bestmöglich berücksichtigt werden. Eine der wesentlichen Bedingungen hierfür ist ein ausgewogenes Mietrecht.

Das vom Deutschen Bundestag am 13.12.2012 beschlossene Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz- MietRÄndG; Bundesgesetzblatt Teil I 2013 Nr. 13 vom 18.03.2013, S. 434) wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Die Neureglung zur Mieterhöhung reicht nicht weit genug: Die Verordnungsermächtigung, aufgrund derer die Landesregierungen Gemeinden oder Teile von Gemeinden bestimmen können, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mit der Folge, dass in diesen Gebieten die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete 15 Prozent (und nicht 20 Prozent) beträgt, hilft in der Regel nur den Stadtstaaten. Flächenländer mit sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen müssen ein zeit- und kostenintensives Gutachterverfahren beschreiten, um die Gebiete abzugrenzen, in denen die materiellen Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung vorliegen.

Hinzu kommt, dass das Mietrechtsänderungsgesetz das Mietrecht einseitig zu Lasten der Mieter ausgestaltet hat. Besonders zu nennen sind hier die folgenden Regelungen: der Ausschluss der Mietminderung für drei Monate bei energetischer Modernisierung, die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution durch den Vermieter ohne Abmahnung oder Abhilffrist sowie die Einführung der Sicherungsanordnung und der Möglichkeit einer anschließenden Räumungsverfügung im Zivilprozessrecht.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt ein abweichendes Flächenmaß erst dann eine erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietwohnung dar, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 Prozent hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibt (st. Rspr. seit Urteil vom 24.03.2004, VIII ZR 295/03, NJW 2004, S. 1947 ff.). Diese Rechtsprechung ist zu Recht als mieterfeindlich kritisiert worden. Sie gibt Anreiz, die Wohnungsgröße innerhalb der höchstzulässigen gesetzten Bandbreite im Mietvertrag von vornherein höher anzusetzen, als sie tatsächlich ist. Durch eine solche Flächenabweichung kommt es nicht nur zu überhöhten Mietzahlungen, sondern auch mit Blick auf die Betriebskosten zu einer - sachlich nicht gerechtfertigten, rechtlich aber zulässigen - Mehrbelastung der Mieterinnen

und Mieter, die zu der dargestellten Entwicklung auf dem Miet- und Wohnungsmarkt hinzutritt und diese verstärkt.

## **II. Wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs**

Die Vorschriften zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis werden an die sich ändernden Bedingungen der Wohn- und Mietsituation im Bundesgebiet so angepasst, dass der rasante Anstieg der Mieten eingedämmt wird (§§ 558, 559 bis 559c des Bürgerlichen Gesetzbuchs - BGB).

Bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wird die Kappungsgrenze bundesweit von 20 Prozent auf 15 Prozent herabgesetzt und der Erhöhungszeitraum von drei auf vier Jahre verlängert (§ 558 Absatz 3 BGB). Darüber hinaus soll die ortsübliche Vergleichsmiete zukünftig auf Grundlage sowohl der unverändert gebliebenen Bestandsmieten als auch der Neuvertragsmieten sowie der erhöhten Bestandsmieten bezogen auf einen Zeitraum von zehn Jahren ermittelt werden (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB).

Führt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch, so soll er zukünftig die jährliche Miete nicht mehr um 11 Prozent, sondern um 9 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen können. (§ 559 Absatz 1 BGB).

Neu eingeführt wird eine Mietpreisobergrenze bei Wiedervermietungen. Vermietet der Vermieter die Wohnung erneut, so soll die Wiedervermietungsmiete zukünftig grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10 Prozent überschreiten. Eine Ausnahme gilt, wenn die Wiedervermietungsmiete der bisher gezahlten Miete entspricht (§ 556 Absatz 1 BGB). Entsprechende Regelungen sollen auch für die Staffelmiete gelten (§ 557a Absatz 1 Satz 2 und 3 BGB). Ergänzend soll § 5 Absatz 2 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954 - WiStrG) wieder als ein praxistaugliches Instrument gegen Mietpreisüberhöhungen gestaltet werden.

Zur Begrenzung des weiteren Anstiegs der Betriebskosten für Wärme und Warmwasser wird ein Kürzungsrecht des Mieters in Höhe von 15 Prozent eingeführt, wenn das Gebäude nicht den Anforderungen des § 10 Absatz 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht (§ 556a Absatz 3 Satz 5 BGB).

Der durch das Mietrechtsänderungsgesetz eingeführte dreimonatige Minderungsausschluss bei energetischen Modernisierungen soll aufgehoben werden (§ 536 Absatz 1a BGB). Kündigt der Vermieter die Wohnung wegen Zahlungsverzugs mit der Kautionsaußerordentlich fristlos, so soll er dem Mieter zukünftig eine Abhilfefrist setzen oder ihn abmahnen (§ 569 Absatz 2a BGB). Ferner sollen die Sicherungsanordnung und die Möglichkeit einer anschließenden Räumungsverfügung wieder entfallen (§§ 283a, 940a Absatz 3 der Zivilprozessordnung - ZPO).

Die dargestellte Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zur zehnpromzentigen Flächenabweichung soll durch eine klare gesetzliche Definition der Wohnfläche korrigiert werden: Danach soll zukünftig die Tauglichkeit der Wohnung zum Mietgebrauch erheblich gemindert sein, wenn die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag angegebene Fläche unterschreitet (§ 551a BGB).

### **III. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes.

### **IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

### **V. Gleichstellungspolitische Auswirkungen; Nachhaltigkeit**

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Grundsätzlich sind Männer und Frauen von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

Der Gesetzentwurf zielt auf eine nachhaltige Entwicklung. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der sozialen Verantwortung dauerhaft tragfähig.

### **VI. Finanzielle Auswirkungen**

#### **1. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Zusätzliche Haushaltsaufgaben sind infolge des Gesetzes nicht zu erwarten.

#### **2. Erfüllungsaufwand**

##### **a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Durch die Aufhebung des Minderungsausschlusses bei energetischer Modernisierung nach § 536 Absatz 1a BGB können für die Dauer von maximal drei Monaten Belastungen für den Vermieter entstehen. Die mietrechtliche Praxis bemisst eine Minderung in der Regel mit einer Quote der geschuldeten Miete. Maßgeblich hierfür ist das Ausmaß der Beeinträchtigung des Mietgebrauchs im Einzelfall. Nach der veröffentlichten Rechtsprechung können sich die Minderungsquoten für eine energeti-

sche Modernisierung häufig bei ca. 10 Prozent bis 20 Prozent der geschuldeten Miete bewegen. Die Minderung kann geringer oder auch höher ausfallen. Den durch den Wegfall des Minderungsausschlusses entstehenden Belastungen für den Vermieter stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Durch die Änderungen bei der Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen können Belastungen für den Vermieter entstehen: Durch die Änderungen bei der Kappungsgrenze einerseits und bei der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete andererseits wird er zukünftig die Miete im Vergleichmietensystem nur langsamer erhöhen können (§ 558 Absätze 2 und 3 BGB). Ferner wird er zukünftig nur einen prozentual geringeren Anteil der Modernisierungskosten auf den Mieter jährlich umlegen können (§ 559 Absatz 1 BGB). Den durch die Neuregelungen entstehenden Belastungen des Vermieters stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mietpreisobergrenze bei Wiedervermietungen für den Vermieter Belastungen zur Folge haben könnte: Anders als nach geltendem Recht sind die Mietparteien bei der Wiedervermietung einer Wohnung zukünftig nicht mehr weitgehend frei darin, welche Miete sie vereinbaren. Es wird vielmehr grundsätzlich eine Obergrenze zu beachten sein, die bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent liegen wird (§ 556 Absatz 1 BGB). Entsprechendes gilt für Staffelmietvereinbarungen (§ 557a Absatz 1 BGB). Etwaigen Belastungen des Vermieters stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Darüber können durch das neue Kürzungsrecht bei den Betriebskosten für Wärme und Warmwasser Belastungen des Vermieters entstehen, weil er diese Kosten nicht mehr in voller Höhe auf den Mieter umlegen kann (§ 556a Absatz 3 Satz 5 BGB). Etwaigen Belastungen des Vermieters stehen entsprechende Entlastungen des Mieters in gleicher Höhe gegenüber.

Schließlich können durch die gesetzliche Definition der "Wohnfläche" (§ 551a BGB) Belastungen für Vermieter entstehen, weil Mieter zukünftig in der Regel die Miete mindern können, wenn die tatsächliche Wohnfläche die vertraglich vereinbarte Fläche unterschreitet. Auch auf die Umlage der Betriebskosten und die Mieterhöhung im Vergleichmietensystem wird sich die Definition auswirken. Den dadurch entstehenden Belastungen des Vermieters stehen entsprechende Entlastungen des Mieter in gleicher Höhe gegenüber.

Die Änderungen des Zivilprozessrechts werden voraussichtlich keinen zusätzlichen Erfüllungsaufwand mit sich bringen.

## **b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Sofern Unternehmen als Vermieter oder Mieter auftreten, gelten die zuvor gemachten Angaben entsprechend.

### **c) Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Für die Verwaltung entsteht kein besonderer Erfüllungsaufwand.

### **3. Weitere Kosten**

Sonstige Kostenbelastungen für die Wirtschaft sind nicht zu erwarten. Die Neuregelungen zur Mieterhöhung in Bestandsmietverhältnissen und zur Mietobergrenze bei Wiedervermietungen und Staffelmieten sowie zum Kürzungsrecht für die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser werden den Anstieg des Verbraucherpreisniveaus reduzieren.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs - BGB)**

#### **Zu Nummer 1 (§ 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln)**

Durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG; Bundesgesetzblatt Teil I 2013 Nr. 13 vom 18.03.2013, S. 434) ist ein neuer § 536 Absatz 1a eingeführt worden, wonach Beeinträchtigungen während einer zusammenhängenden Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit die Beeinträchtigungen aufgrund einer Maßnahme eintreten, die einer energetischen Modernisierung nach §555b Nummer 1 dient. Der Ausschluss der Mietminderung bei einer energetischen Modernisierung soll aufgehoben werden. Er ist zu Recht von Beginn an auf erhebliche Kritik gestoßen.

Nach § 535 Absatz 1 Satz 2 trifft den Vermieter im laufenden Mietverhältnis eine umfassende Erhaltungspflicht. Er ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um dem Mieter den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zu gewähren. Für die Überlassung der vertragsgemäßen Mietsache erhält der Vermieter als Gegenleistung die vereinbarte Miete. Wird der vertragsgemäße Zustand nicht gewährt, so ist das mietvertragliche Äquivalenzverhältnis gestört: Die Miete mindert sich deshalb kraft Gesetzes entsprechend (§ 536 Absatz 1). Der Bundesgerichtshof weist in ständiger Rechtsprechung darauf hin, dass die Minderung Ausdruck des das Schuldrecht prägenden Äquivalenzprinzips ist und die Aufgabe hat, die Gleichwertigkeit der beiderseitigen Leistungen sicherzustellen (Urteil vom 15.12.2010, XII ZR 132/09, NJW S. 2011, 514 f.).

In dieses Äquivalenzverhältnis greift der neue Absatz 1a einseitig zu Lasten des Mieters ein. Folge dieser Regelung ist, dass sich für die Dauer von drei Monaten Leistung und Gegenleistung nicht mehr gleichwertig gegenüber stehen, sondern der Mieter für eine minderwertige Leistung die ungeschmälerete Gegenleistung erbringen muss. Die Interessen von Mietern und Vermietern werden - entgegen der in der Begründung zum Mietrechtsänderungsgesetz skizzierten "Aufgabe des Mietrechts" (vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 13) - nicht "fair austariert", sondern der Mieter wird einseitig belastet. Diese Kostenverteilung kann auch unter Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen Kostentragung nicht gerechtfertigt werden, da zum einen die Kosten der energetischen Modernisierung - nur - zunächst beim Vermieter anfallen. Nach durchgeführter Modernisierung kann er die Kosten gemäß § 559 auf die Mieter umlegen, und zwar zeitlich unbegrenzt. Zum anderen ist nicht ersichtlich, dass denkbare Einspareffekte für den Mieter, der aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen von niedrigeren Betriebskosten profitiert, der Höhe nach den dreimonatigen Minderungsbetrag erreichen. Schließlich ist es auch angesichts der Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt nicht gewährleistet, dass die Betriebskostensparnis bei dem Mieter eintritt, während dessen Mietzeit die Maßnahmen durchgeführt wurden und der sie durch Fortzahlung der ungeminderten Miete mitfinanziert hat.

Der Minderungsausschluss differenziert nicht nach dem Maß der Beeinträchtigung. Selbst dann, wenn der Vermieter besonders beeinträchtigende Maßnahmen vornimmt, durch die der Mietgebrauch erheblich eingeschränkt - wenn auch nicht aufgehoben - wird, greift der Minderungsausschluss.

Ferner steht der Minderungsausschluss im Widerspruch zu den Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung (§ 559). Bei der Mieterhöhung wird im Rahmen der Härtefallabwägung auch das objektive Verhältnis zwischen der Mieterhöhung und den durch die Maßnahme erzielten Vorteilen berücksichtigt. Die Mieterhöhung trifft dort auf Grenzen, wo z. B. von einem bereits bestehenden hohen energetischen Standard ausgehend unter Aufwendung hoher Kosten nur geringfügig gesteigerte Einspareffekte erzielt werden können. Entsprechende "energetische Luxusmodernisierungen" muss der Mieter dulden, jedoch nicht refinanzieren. Solche Überlegungen lässt die Regelung zum Minderungsausschluss allerdings vermissen: Der Mieter muss vielmehr "energetische Luxusmodernisierungen" durch Zahlung der ungekürzten Miete mitfinanzieren.

Hinzu kommt, dass die Neuregelung eine starre Frist von drei Monaten normiert. Es dürfte jedoch keinen Erfahrungssatz geben, wonach Modernisierungsmaßnahmen in aller Regel nach dieser Zeit abgeschlossen sein dürften. Der gewählte Zeitraum erscheint daher "gegriffen". Im Übrigen bestehen Zweifel, ob die dreimonatige Frist tatsächlich einen Anreiz für den Vermieter darstellt, die Modernisierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Denn die - statische - Frist gilt unabhängig davon, ob die Arbeiten zügig durchgeführt werden. Sie lädt also zu einer Vorgehensweise ein, bei der die gesetzliche Frist ausgeschöpft wird. Die Vornahme mehrerer, aufeinanderfolgen-

der Modernisierungsmaßnahmen könnte ferner den Mietminderungsausschluss auf sechs oder neun Monate verlängern.

Für den Fall, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen mit anderen Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen verbunden werden, soll zur Abgrenzung eine richterliche Schätzung nach § 287 der Zivilprozessordnung erfolgen. Eine solche Schätzung stößt allerdings - mangels Schätzgrundlagen - schnell an ihre Grenzen und lässt eine sachverständige Klärung notwendig werden. Darüber hinaus besteht auch die Missbrauchsmöglichkeit, unter dem "Deckmantel" von Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich nur Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, um so eine Mietminderung zu vermeiden.

Die Minderungsquoten für energetische Sanierungen belaufen sich häufig auf ca. 10 bis 20 Prozent der geschuldeten Miete. Angesichts dieser Größenordnung kann der systemwidrige Minderungsausschluss Vermieter nicht nachhaltig zur Durchführung einer energetischen Modernisierung motivieren. Empirische Belege dafür gibt es jedenfalls nicht.

Der Ausschluss der Mietminderung für drei Monate hat letztlich nur symbolischen Charakter. Mietminderungen sind kein wesentliches Hindernis für energetische Modernisierungen. Denn im Zweifel wird ein Investor, der über eine 100.000 Euro-Investition bei einem Mehrfamilienhaus zu befinden hat, seine Entscheidung nicht von einer Minderung der Miete für drei Monate abhängig machen.

### **Zu Nummer 2 (§ 551 a - neu - Wohnfläche)**

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt ein abweichendes Flächenmaß erst dann eine erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit einer Mietwohnung dar, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 Prozent hinter der vertraglich vereinbarten Größe zurückbleibt (st. Rspr. seit Urteil vom 24.03.2004, VIII ZR 295/03, NJW 2004, S. 1947 ff). Bei einem erheblichen Flächenmangel besteht eine tatsächliche Vermutung für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. In Anlehnung an die Wesentlichkeitsgrenze im Grundstückskaufrecht hat der Bundesgerichtshof eine Flächenabweichung von bis zu 10 Prozent noch als unerheblich angesehen.

Die Rechtsprechung beschränkte sich zunächst auf die nähere Definition des Begriffs des Mangels im Sinne des § 536 Absatz 1. In weiteren Entscheidungen (z.B. Urteil vom 07.07.2004, VIII ZR 192/03, NJW 2004, S. 3115 ff.) stellte der Bundesgerichtshof einen Bezug der 10 Prozent-Rechtsprechung zu den Mieterhöhungsverlangen nach § 558 her und führte aus, die Anpassung der Mieterhöhungsvereinbarung an die tatsächliche Wohnfläche wegen eines beiderseitigen Kalkulationsirrtums sei gerechtfertigt, weil die Flächenabweichung mehr als 10 Prozent betrage.

Mit Urteil vom 31.10.2007 (VIII ZR 1261/06, NJW 2008, S. 142 ff.) übertrug der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung auf die Betriebskostenabrechnung und hält seitdem die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche als Abrechnungsmaßstab für gerechtfertigt, sofern die Abweichung zur tatsächlich vorhandenen Wohnfläche nicht mehr als 10 Prozent beträgt.

Im Hinblick auf diese Rechtsprechung bestehen Anreize, die Wohnungsgröße innerhalb der höchstrichterlich gesetzten Bandbreite im Mietvertrag von vornherein höher anzusetzen, als sie tatsächlich ist. Schon eine Flächenabweichung von 5 Prozent führt nicht nur wegen der überhöhten Mietzahlungen, sondern insbesondere im Hinblick auf die nach der Wohnungsgröße abzurechnenden Betriebskosten (§ 556b) zu einer merklichen – sachlich nicht gerechtfertigten, aber rechtlich zulässigen – Mehrbelastung der Mieterinnen und Mieter - dies vor dem Hintergrund, dass diese im Durchschnitt bereits 34,1 Prozent ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie aufbringen müssen. Bei einkommensschwächeren Haushalten bis zu einem Einkommen von etwa 1.300 Euro monatlich liegt die Wohnkostenbelastung sogar bei etwa 45 Prozent (Pressemitteilung des Deutschen Mieterbundes vom 15.02.2013).

Eine wirksame Abhilfe gegen die Institutionalisierung einer Wohnflächenabweichung von bis zu 10 Prozent kann nur dadurch geschaffen werden, dass in Abkehr von der höchstrichterlichen Rechtsprechung eine Unterschreitung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Fläche im Gesetz ausdrücklich als erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung gekennzeichnet wird. Durch die Formulierung der Neuregelung wird der Rechtsprechung zugleich die Möglichkeit eröffnet, in krassen Bagatellfällen (z.B. Unterschreitung der mit 100 m<sup>2</sup> angegebenen Wohnfläche um 0,25 m<sup>2</sup>) nach wie vor von einer unerheblichen Minderung der Gebrauchstauglichkeit auszugehen.

§ 551a definiert für Wohnraummietverhältnisse die Wohnfläche als die tatsächliche Größe der Wohnung unabhängig von anderweitigen Vereinbarungen im Mietvertrag. Mit Blick auf die höchstrichterliche Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 24.03.2004, VIII ZR 295/03, a.a.O.) wird den Parteien jedoch nicht die Möglichkeit genommen, vertraglich die wahre Größe dem Streit zu entziehen und die Wohnfläche unabhängig von den tatsächlichen Umständen verbindlich festzulegen.

Diese gesetzliche Definition hat Auswirkungen auf die Auslegung des Begriffs der Wohnfläche in § 556b Absatz 1 Satz 1 und die Größe von Wohnraum nach § 558 Absatz 2 Satz 1. Die Vorschrift verzichtet auf die Vorgabe einer Berechnungsmethode für die Wohnfläche. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kommen unterschiedliche Methoden in Betracht (u.a. Wohnflächenverordnung (seit 2004), §§ 42 – 44 II. Berechnungsverordnung (bis 2003), DIN 283). Den Parteien steht es weiterhin frei, nach welchen Grundsätzen sie das tatsächliche Flächenmaß (Wohnfläche) ermitteln.

Nach der die bisherige höchstrichterliche Rechtsprechung einschränkende Definition der Wohnfläche ist eine Unterschreitung des tatsächlichen Flächenmaßes im Vergleich zu der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche eine Gebrauchsbeeinträchtigung und im Rahmen des § 536 Absatz 1 Satz 3 als erhebliche Minderung der Tauglichkeit zu bewerten. Weder in Bezug auf die Sachmängelhaftung des § 536 Absatz 1 noch in Bezug auf die Erhöhung der Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) sowie auf den Abrechnungsmaßstab „Wohnfläche“ in § 556b Absatz 1 Satz 1 besteht demnach Spielraum für eine Erheblichkeitsgrenze von 10 Prozent.

### **Zu Nummer 3 (§ 556 - neu - Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung)**

Nach derzeitiger Rechtslage sind die Mietparteien bei der Wiedervermietung von Wohnraum weitestgehend frei darin, welche Miete sie vereinbaren. Die ortsübliche Vergleichsmiete gilt insoweit nicht als Grenze; sie wird nach § 558 erst relevant, wenn der Vermieter beabsichtigt, die Miete im laufenden Mietverhältnis zu erhöhen. Auch § 5 des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954 - WiStrG) bietet keinen ausreichenden Schutz.

Absatz 1 Satz 1 normiert eine Mietpreisobergrenze für den Fall, dass der Vermieter die Wohnung wiedervermieten will. Diese Grenze liegt bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent.

Der Begriff der Wiedervermietung setzt voraus, dass die betroffene Wohnung zuvor an einen anderen Mieter vermietet war. Die Vorschrift gilt folglich nicht für Erstvermietungen. Für das Vorliegen einer Wiedervermietung ist es nicht erforderlich, dass der Mietvertrag mit dem Nachmieter zeitlich lückenlos an den Mietvertrag des Vormieters anschließt; auch bei einem längeren Leerstand liegt eine Wiedervermietung im Sinne des Gesetzes vor. Es ist auch nicht erforderlich, dass die Wohnung in unverändertem Zustand weitervermietet wird. Dementsprechend ist es unerheblich, wenn der Vermieter in der Zwischenzeit z.B. Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Demgegenüber erfasst die Vorschrift nicht diejenigen Fälle, in denen die Wohnung so verändert wurde, dass es an einer Identität zwischen der ursprünglich vermieteten und der wiedervermieteten Wohnung fehlt. Dies wird allerdings nur in absoluten Ausnahmefällen in Betracht kommen, z.B. wenn die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen einen Umfang annehmen, der praktisch einem Neubau gleichkommt, oder wenn aus zwei kleinen Wohnungen durch Schaffung eines Durchbruchs eine große Wohnung entsteht.

Die Grenze für die Mietpreisvereinbarung bei der Wiedervermietung errechnet sich aus der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt der Wiedervermietung. Nicht maßgeblich ist insoweit die Höhe der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldet. Es besteht auch keine Vermutung, dass die zuletzt geschuldete Miete der ortsüb-

lichen Vergleichsmiete entspricht. Durch das Abstellen auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Rechenbasis wird auch den Interessen des Vermieters in den Fällen Rechnung getragen, in denen er vor der Weitervermietung Sanierungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten in der Wohnung vorgenommen hat. Diese Maßnahmen erhöhen regelmäßig den Wohnwert, so dass auch die ortsübliche Vergleichsmiete (über die Merkmale der „Beschaffenheit“ und der „Ausstattung“, § 558 Absatz 2 Satz 1) und damit die Mietobergrenze betragsmäßig höher ausfällt. Auf diese Weise wird vermieden, dass sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 Satz 1 für den Vermieter als Hemmnis dafür darstellt, vor der Wiedervermietung Arbeiten in der Wohnung vorzunehmen.

Nach Absatz 1 Satz 2 greift die Mietobergrenze für die Wiedervermietung jedoch nur dann, wenn die Wiedervermietungsmiete höher ist als die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete. Indem die Neuregelung auf die Miete abstellt, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, wird klargestellt, dass sie als Vergleichsmaßstab nur in der Höhe Berücksichtigung findet, in der sie wirksam vereinbart worden war. War die Miete, die der vorherige Mieter tatsächlich zuletzt zahlte, demgegenüber unzulässig überhöht, so ist Maßstab für die Wiedervermietungsmiete nur der verbleibende Teil, den der vorherige Mieter rechtlich schuldete. Dies kann z.B. bei Mietvereinbarungen der Fall sein, die wegen eines Verstoßes gegen § 5 WiStrG i. V. m. § 134 oder gegen diese Neuregelung teilweise unwirksam sind.

Wird die Miethöhe beibehalten, dann ist die Vereinbarung nach Satz 2 wirksam, und zwar auch dann, wenn die neu vereinbarte Miethöhe mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Damit sollen vor allem Neubauinvestitionen geschützt werden; die Regelung gilt aber auch bei Bestandsmietverträgen. Andernfalls wäre der Vermieter, wenn es z.B. nach drei Jahren zu einem Mieterwechsel käme, verpflichtet, die Miete im Anschlussmietvertrag zu senken, wenn sich ergeben sollte, dass die Mietpreisvereinbarung mit dem Erstmieter mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete lag. Dies soll im Interesse der Kalkulations- und Investitionssicherheit des Vermieters ausgeschlossen werden. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Wiedervermietungsmiete der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, entspricht.

Neben der Regelung in Absatz 1 ist keine weitere Regelung nötig, die es dem Vermieter ermöglicht, im Falle der Wiedervermietung die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, wahlweise um eine an § 559 angelehnte Modernisierungumlage zu erhöhen, wenn er vor der Wiedervermietung Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt hatte und die Miete deshalb bisher nicht erhöht worden war. Denn im Gegensatz zu einer Mieterhöhung bei Bestandsmietverträgen im Vergleichsmietensystem (§ 558) gilt für die Mieterhöhung bei der Wiedervermietung keine Kappungsgrenze, die die Mieterhöhung auf - zukünftig - 15 Prozent innerhalb von vier Jahren beschränkt. Vielmehr darf die Miete bei jeder Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 Prozent überschreiten. Für die

vorgeschlagene Vorschrift spricht auch das Bedürfnis der Mieter, die vom Vermieter geforderte Miete schnell und zuverlässig auf ihre Zulässigkeit hin überprüfen zu können.

Kommt es vor der Wiedervermietung zu einem Wechsel auf Vermieterseite, so gilt Absatz 1 nach Absatz 2 entsprechend.

Vereinbaren die Vertragsparteien eine Wiedervermietungsmitte, die die nach Absatz 1 zulässige Miete übersteigt, so kann sich der Vermieter nach Absatz 3 Satz 1 auf diese Vereinbarung nicht berufen, soweit die vereinbarte Wiedervermietungsmitte die Mietobergrenze übersteigt. Die Formulierung von Satz 1 stellt klar, dass der Mietvertrag im Übrigen wirksam ist und § 139 ausscheidet.

Nach Absatz 3 Satz 2 kann der Mieter den Anteil der Miete, der die Mietpreisobergrenze überschreitet, zurückfordern, auch wenn er durch die Vereinbarung der überhöhten Miete selbst gegen die Mietpreisobergrenze verstößt. Er soll in der Situation geschützt werden, in der er bereit ist, um eine bestimmte Wohnung anmieten zu können, eine überhöhte Miete zu vereinbaren und - zunächst - zu zahlen.

#### **Zu Nummer 4 (§ 556a - neu - Vereinbarungen über die Betriebskosten)**

Mieterinnen und Mieter müssen im Schnitt 34,1 Prozent ihrer Konsumausgaben für Miete und Energie zahlen. Bei einkommensschwächeren Haushalten bis zu einem Einkommen von etwa 1.300 Euro liegt die Wohnkostenbelastung sogar bei rund 45 Prozent (Pressemitteilung Deutscher Mieterbund vom 15.02.2013). Je nach Haushaltsgröße entsteht rund die Hälfte dieser Kosten durch die Betriebskosten, die sog. "Zweite Miete". Nach einer Erhebung des Deutschen Mieterbundes zahlten die Mieterinnen und Mieter in Deutschland in 2009 durchschnittlich Betriebskosten in Höhe von 2,19 Euro pro Quadratmeter - mit steigender Tendenz.

Rund 71 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf die Heizung, 12 Prozent auf Warmwasser und etwa 17 Prozent auf Elektrogeräte und Beleuchtung. Zugleich stiegen die Preise für Gas, Heizöl oder Fernwärme in den vergangenen Jahren um 60 bis 70 Prozent (Information des Deutschen Mieterbundes, Stand 12/2010). Um den Energieverbrauch zu senken und die Mieter vor hohen Energiekosten zu schützen, ist es erforderlich, dass der Gebäudebestand energetisch modernisiert wird. Trotz umfangreicher Fördermöglichkeiten sind viele Gebäude unsaniert, und nicht immer wird den energetischen Nachrüstspflichten entsprochen. Diese Inaktivität hat eine Explosion der "Zweiten Miete" zur Folge, die durch die Einhaltung der gesetzlichen Standards vermieden werden könnte.

Nach § 10 Absatz 1 Satz 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) darf der Eigentümer eines Gebäudes Heizkessel, die mit flüssigem oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden

sind, nicht mehr betreiben. § 10 Absatz 1 Satz 2 EnEV normiert eine Ausnahme zu diesem Verbot.

Die Neuregelung knüpft an diese Nachrüstungspflicht an: Zukünftig kann der Mieter, wenn das Gebäude diesen Vorgaben nicht entspricht, die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser um 15 Prozent kürzen. Diese Folge wird für den Vermieter Anlass genug sein, die gesetzlich vorgeschriebene Nachrüstung durchzuführen, die ihrerseits den Energieverbrauch und die Energiekosten für die Mieterinnen und Mieter nachhaltig reduzieren wird.

Bei der neuen Paragraphenbezeichnung handelt es sich um eine Folgeänderung infolge der Neufassung von § 556.

### **Zu Nummer 5 (§ 556a ff. Vereinbarungen über Betriebskosten)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung infolge der Neufassung von § 556.

### **Zu Nummer 6 (§ 557a Staffelmiete)**

Nach derzeitiger Rechtslage sind die Mietparteien bei der Vereinbarung einer Staffelmiete weitgehend frei, welche Staffelnbeträge sie vereinbaren. Insbesondere gilt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Grenze. Auch § 5 WiStrG bietet keinen ausreichenden Schutz.

Mit dem neuen Absatz 1 Satz 2 wird die Neuregelung in § 556 Absatz 1 Satz 1 für die Wiedervermietungsflächen auf Staffelmietvereinbarungen übertragen. Auch für die Staffelmietvereinbarungen soll zukünftig für die künftigen Mieten eine Obergrenze von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete gelten. Berechnungsgrundlage ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintritt. Nicht maßgeblich ist insoweit die Höhe der Miete, die der Mieter zuletzt schuldet. Es besteht auch keine Vermutung, dass die Staffelmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

Die bisherigen Anforderungen an eine Staffelmietvereinbarung bleiben daneben unverändert bestehen. Insbesondere muss nach § 557a Absatz 1 Satz 1, 2. Halbsatz in der Vereinbarung die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag ausgewiesen werden, so dass Gewissheit besteht, welche Miete für den jeweiligen Zeitraum grundsätzlich geschuldet wird. Dem Mieter wird jedoch durch den neuen Satz 2 die Möglichkeit eröffnet, sich darauf zu berufen, dass die Staffelmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent übersteigt, und so den ausgewiesenen Betrag nach unten zu korrigieren.

Nach Absatz 1 Satz 3 besteht diese Möglichkeit jedoch dann nicht, wenn die Miete, die der Mieter zuletzt schuldet, bereits die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 Prozent überstieg. In diesem Fall kann der Vermieter weiterhin die zuletzt ge-

schuldete Miete fordern. Durch Absatz 1 Satz 3 sollen insbesondere Neubauinvestitionen geschützt werden; die Regelung gilt aber auch bei Bestandsmieten. Die Regelung ist an § 556 Absatz 1 Satz 2 angelehnt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung zu dieser Vorschrift verwiesen.

## **Zu Nummer 7 (§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)**

### **Zu Buchstabe a)**

Die Mietpreise in vielen Städten Deutschlands und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter haben sich in den letzten Jahren konsequent auseinanderentwickelt. Viele Mieter sind durch rasant steigende Mieten gezwungen, den oftmals langjährig bewohnten Stadtteil zu verlassen und in günstigere Bezirke, oft Randbezirke, zu ziehen. Dieser Entwicklung muss mit klaren Rahmenbedingungen entgegengetreten werden.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete lediglich auf der Basis der in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder geänderten Entgelte verschiebt die Gewichte zu Gunsten der Neuabschlüsse, die angesichts der Enge am Wohnungsmarkt in den Ballungszentren einen überproportionalen Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete gewinnen. Ein am örtlichen Markt orientierter Mietzins darf aber nicht nur an dem Teilmarkt der Neumieten ausgerichtet sein. Er soll vielmehr dem Preisniveau der auf dem gesamten Wohnungsmarkt tatsächlich gezahlten Mieten für bestimmte Wohntypen entsprechen, da für vergleichbaren Wohnraum in derselben Gemeinde möglichst gleichhohe Mieten erreicht werden sollen. Wie auf sonstigen Märkten, so können auch auf dem Wohnungsmarkt gleichbleibende Preise nicht aus dem Marktgeschehen eliminiert werden (BayObLG, Rechtsentscheid vom 19.03.1981, Allg. Reg. 7/81, NJW 1981, S. 1219 unter Bezugnahme auf BVerfGE 37, 132, 142). Zur angemessenen Berechnung des Mietniveaus einer Gemeinde ist es daher erforderlich, einerseits den maßgeblichen Zeitraum von vier auf zehn Jahre zu erweitern und auch die unverändert stabil gebliebenen Bestandsmieten zu erfassen.

§ 558 Absatz 2 Satz 1 bringt in sprachlich gestraffter Fassung zum Ausdruck, dass in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bezogen auf einen Zeitraum von zehn Jahren in einem repräsentativ angemessenen Verhältnis sowohl unverändert gebliebene Bestandsmieten als auch Neuvertragsmieten sowie erhöhte Bestandsmieten einfließen.

In Anbetracht des möglichen Rückgriffs auf bei Verbänden und großen Wohnungsunternehmen vorhandene Datengrundlagen dürfte sich der Verwaltungsaufwand der Gemeinden bei der erstmaligen Erstellung von Mietspiegeln auf der Grundlage der Neufassung des Absatz 2 Satz 1 in Grenzen halten und für die Zukunft wegen der Einbeziehung aller Mietverträge zu einer Zeit- und Kostenersparnis führen.

## **Zu Buchstabe b)**

Bei allgemeinen Mieterhöhungen kann eine Miete gemäß § 558 Absatz 3 Satz 1 innerhalb von drei Jahren um bis zu 20 Prozent erhöht werden, nur begrenzt durch die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz ist Absatz 3 ergänzt worden. Die Einfügung der Sätze 2 und 3 ermächtigt die Landesregierungen, im Wege der Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten beträgt die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete dann 15 Prozent, und nicht, wie ansonsten, nach Absatz 3 Satz 1, 20 Prozent. Die Verordnungsermächtigung hilft in der Regel jedoch nur den Stadtstaaten. Flächenländer mit sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen müssen ein zeit- und kostenintensives Gutachterverfahren beschreiten, um die Gebiete abzugrenzen, in denen die materiellen Voraussetzungen für den Erlass einer Verordnung vorliegen.

Anstelle der Verordnungsermächtigung in den Sätzen 2 und 3 ist Satz 1 deshalb so zu ändern, dass bundeseinheitlich der gegenwärtig mögliche Erhöhungszeitraum um ein Jahr auf vier Jahre verlängert und die gegenwärtig mögliche Mieterhöhung von 20 Prozent auf 15 Prozent gesenkt werden. Eine entsprechende Regelung ist erforderlich, weil die bislang eingeräumte Mieterhöhungsmöglichkeit die allgemeinen Steigerungen der Lebenshaltungskosten bei Weitem übersteigt. Durch die Neuregelung soll der mögliche Anstieg von Bestandsmieten daher im Bereich der allgemeinen Preissteigerung gehalten werden. Sie wird darüber hinaus zur Folge haben, dass die ortsübliche Vergleichsmiete, in die zukünftig neben den neu vereinbarten Mieten auch sämtliche Bestandsmieten einfließen werden (§ 558 Absatz 2 Satz 1), weniger stark ansteigen wird, weil die Mieterhöhung bei den Bestandsmieten eingedämmt wird. Mittelbar wird sich die Änderung auch auf die Wiedervermietungsmieten auswirken, die zukünftig grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent übersteigen dürfen (§ 556 Absatz 1). Entsprechendes gilt für Staffelmietvereinbarungen (§ 557a Absatz 1).

## **Zu Nummer 8 (§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen)**

Modernisierungen führen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes, zur Erhöhung des Wohnkomforts und der Wohnqualität und zur Entlastung der Umwelt. Vor diesem Hintergrund definiert § 559 Absatz 1 das Recht des Vermieters, für das Mehr an Leistung in Form einer verbesserten Wohnung eine Mieterhöhung zu verlangen: nach aktueller Gesetzeslage kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Möglichkeit zur Mieterhöhung schafft als solche für den Vermieter einen Modernisierungsanreiz und trägt so zu einer Anpassung des Wohnraums an die geänderten Wohnbedürfnisse und die notwendigen energetischen Verbesserungen der Wohnungsbestände bei.

Eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten führt allerdings für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter bei umfassenden Modernisierungen immer häufiger zu nicht mehr tragbaren finanziellen Belastungen. Auch die Härteklausele in § 559 Absatz 4, das Wohngeld und mögliche Leistungen nach SGB II und SGB XII können die durch eine entsprechende Mieterhöhung eintretende finanzielle Überforderung der Mieterinnen und Mieter zunehmend nicht mehr verhindern oder abfedern. Umfassende Modernisierungen sind damit auch Auslöser für unerwünschte Segregationsprozesse der Mieterschaft eines Hauses oder sogar ganzer Wohngebiete, insbesondere in Großstädten. Einkommensschwächere Haushalte werden tendenziell aus den Wohnhäusern verdrängt; nur noch finanziell leistungsstärkere Mieterinnen und Mieter können in den Wohnungen dauerhaft verbleiben.

Deshalb ist eine Absenkung des für den Umfang der Mieterhöhung maßgeblichen Prozentsatzes von 11 auf 9 Prozent in § 559 Absatz 1 Satz 1 erforderlich, um zu gewährleisten, dass einerseits auch künftig für Vermieter ein Anreiz zur Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes besteht und andererseits eine Überforderung der Mieterinnen und Mieter durch diese Maßnahmen weitestgehend ausgeschlossen wird.

#### **Zu Nummer 9 (§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)**

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz ist mit dem neu geschaffenen § 569 Absatz 2a dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung eingeräumt worden, wenn der Mieter mit einem Betrag der Sicherheitsleistung (Kautions) in Verzug kommt, der zwei Kaltmieten erreicht. Die Vorschrift knüpft ausweislich der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 17/10485, S. 25) ausdrücklich an die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Gewerberaummietverhältnis an (BGH, Urteil vom 21.03.2011, XII ZR 36/05, NJW-RR 2007, S. 886). Allerdings bedarf es nach Satz 3 - anders als beim Gewerbemietraum - keiner Abhilffrist oder Abmahnung.

Die Neuregelung ermöglicht es damit dem Vermieter, ein Wohnraummietverhältnis ohne vorherige Abmahnung zu kündigen, wenn der Mieter mit der Sicherheitsleistung in der genannten Höhe in Verzug ist. Demgegenüber muss der Vermieter bei einem Gewerberaummietverhältnis dem mit der Kautions in Verzug geratenen Mieter entweder eine Abhilffrist setzen oder ihn abmahnen (§ 543 Absatz 3 Satz 1). Das bedeutet, dass die Gesetzeslage bei der Wohnraummiets gegenüber der Gesetzeslage in der Gewerberaummiets zu Lasten des Mieters verschärft worden ist. Das ist systemwidrig. Satz 3 ist deshalb aufzuheben.

#### **Zu Nummer 10 (§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Neufassung der §§ 556 ff..

### **Zu Nummer 11 (§ 579 Fälligkeit der Miete)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Neufassung der §§ 556 ff..

### **Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche - EGBGB)**

Die neu eingefügte Vorschrift des Artikels 229 [§ ...] EGBGB enthält die erforderlichen Übergangsregelungen für die Änderungen des materiellen Mietrechts. Grundsätzlich gilt, dass bei Dauerschuldverhältnissen wie dem der Miete nach Inkrafttreten einer Rechtsänderung das neue Recht auch auf bestehende Schuldverhältnisse anzuwenden ist. Übergangsvorschriften sind also nur insoweit erforderlich, als von diesem Grundsatz abgewichen werden soll. Insoweit besteht Regelungsbedarf für die geänderten Bestimmungen zur Mietminderung und zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen sowie zum Kündigungsrecht wegen Verzugs mit der Leistung der Mietsicherheit.

Absatz 1 regelt, ob auf Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen von Mietverhältnissen, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden sind, das bislang geltende oder das geänderte Recht anzuwenden ist. Hier sind Regelungen erforderlich, weil das Gesetz sowohl die Mietminderung als auch die Mieterhöhung ändert. So könnte es beispielsweise problematisch sein, wenn eine Modernisierung nach bislang geltendem Recht zu dulden und die Mieterhöhung nach neuem Recht durchzuführen wäre.

Nach Absatz 1 Nummer 1 ist bei Bestandsmietverhältnissen auf den Zugang der Modernisierungsankündigung nach § 555c Absätze 1 bis 3 BGB beim Mieter abzustellen. Erfolgt der Zugang noch bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes, so ist sowohl für die Mietminderung als auch für die Mieterhöhung wegen Modernisierung das bislang geltende Recht maßgeblich. Geht die Modernisierungsankündigung dem Mieter ab Inkrafttreten dieses Gesetzes zu, so gilt sowohl für die Mietminderung als auch für die Mieterhöhung das neue Recht.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, für die nach § 555c Absatz 4 BGB keine Mitteilung erforderlich ist, kommt es nach Absatz 1 Nummer 2 darauf an, ob der Vermieter mit der Ausführung der Maßnahme noch bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen hat. Ist dies der Fall, so richten sich auch hier sowohl die Mietminderung als auch die Mieterhöhung wegen Modernisierung nach bislang geltendem Recht. Für später ausgeführte Maßnahmen ist das neue Recht anzuwenden.

Absatz 2 bestimmt, dass die Neuregelung in § 556 BGB zur Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf Mietverhältnisse, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind, nicht anzuwenden ist. Fragen der Miethöhe bei Wiedervermietung treten unmittelbar bei Abschluss des Mietvertrages auf. Es besteht daher kein Bedarf, diese Bestimmungen auf Bestandsmietverträge anzuwenden.

Absatz 3 regelt, dass die Änderungen betreffend das Kündigungsrecht nach § 569 Absatz 2 BGB wegen des Rückstandes mit der Leistung der Mietsicherheit auf Mietverhältnisse, die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind, nicht anzuwenden sind. Probleme mit der Leistung der Mietsicherheit entstehen in der Regel unmittelbar nach Abschluss eines Vertrags. Es besteht daher kein Bedarf, diese Bestimmungen auf Bestandsmietverträge anzuwenden.

### **Zu Artikel 3 (Änderung der Zivilprozessordnung)**

#### **Zu Nummer 1 und 2 (§ 283a Sicherungsanordnung)**

Mit der Sicherungsanordnung wurde durch das Mietrechtsänderungsgesetz ein neues prozessuales Instrument geschaffen, das zu einer Verkomplizierung der Mietprozesse führt und den Gerichten zusätzliche Prüfungen und Begründungserfordernisse abverlangt, die den Rechtsstreit schlimmstenfalls sogar verzögern können. Gemäß § 283a hat das Gericht, wenn eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden wird, auf Antrag des Klägers anzuordnen, dass der Beklagte wegen der nach Rechtshängigkeit fällig gewordenen Geldforderungen Sicherheit zu leisten hat, soweit die Klage auf diese Forderungen „hohe Aussicht auf Erfolg“ hat und glaubhaft gemacht ist, dass die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen „zur Abwendung besonderer Nachteile“ für den Kläger gerechtfertigt ist.

Das Erfordernis der „hohen Erfolgsaussicht“ der Klage ist der Zivilprozessordnung fremd und als Prüfungsmaßstab für die Praxis untauglich. In Fällen, in denen bereits kein erhebliches Verteidigungsvorbringen vorliegt, wird eine „hohe Erfolgsaussicht“ zwar anzunehmen sein. Dann ist der Rechtsstreit in der Regel aber auch entscheidungsreif und die Instanz kann ohne Sicherungsanordnung zügig abgeschlossen werden, so dass der Kläger bald aus einem zumindest vorläufig vollstreckbaren Titel vorgehen kann. Ein Zwischenverfahren auf Erlass einer Sicherungsanordnung hat in diesen Fällen für den Kläger keine nennenswerten Vorteile, sondern würde den Prozess nur zusätzlich überfrachten. Soweit das Gericht das Verteidigungsvorbringen des Beklagten hingegen für erheblich erachtet und aufgrund dessen eine Beweisaufnahme anordnet, wird eine hohe Erfolgsaussicht vor Abschluss der Beweisaufnahme regelmäßig nicht anzunehmen sein. Ein Gericht, das trotz Anordnung einer Beweisaufnahme oder auch erst im Verlauf einer Beweisaufnahme, aber vor deren endgültigem Abschluss, infolge einer vorweggenommenen Beweiswürdigung eine „hohe Erfolgsaussicht“ der Klage bejaht, würde sich leicht dem Vorwurf der Befangenheit

aussetzen. Zwar wäre ein allein hierauf gestützter Befangenheitsantrag offensichtlich unbegründet. Die unabhängige und unparteiliche Stellung des Richters wird dennoch geschwächt. Die Entscheidung über die „hohe Erfolgsaussicht“ der Klage mit ihren weitreichenden Folgen (bis hin zur drohenden Räumungsverfügung nach § 940a Absatz 3) ist gerade nicht vergleichbar mit bloßen rechtlichen oder tatsächlichen Hinweisen des Gerichts, mit denen dieses den Parteien seine vorläufige Würdigung des Sach- und Streitstandes offenlegt, damit die Parteien hierauf reagieren können. Sie ist auch nicht vergleichbar mit der Entscheidung über einen Antrag auf Prozesskostenhilfe, bei dem lediglich eine „hinreichende“ Erfolgsaussicht geprüft werden muss. Denn bei der Prüfung derselben wird dem Gericht gerade keine vorweggenommene Beweiswürdigung abverlangt.

Die gemäß § 283a Absatz 1 Nummer 2 erforderliche Abwägung der beiderseitigen Interessen und die Rechtfertigung der Sicherungsanordnung „zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger“ bereitet zusätzliche Schwierigkeiten für die Praxis: So soll sich nach der Gesetzesbegründung zu § 283a ZPO ein besonderer Nachteil für den Kläger nicht schon allein aus der zu erwartenden Dauer des Verfahrens und dem Risiko der späteren Zahlungsunfähigkeit des Beklagten ergeben, vielmehr hat der Kläger konkret darzutun, welche besonderen Nachteile er über den Ausfall der Forderung hinaus zu erwarten habe (vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 28). Welche besonderen Nachteile dann überhaupt noch in Betracht kommen, ist fraglich, zumal die Sicherheitsleistung auch keinen wegen der Dauer des Verfahrens drohenden Liquiditätsengpass beim Kläger verhindern kann, da dieser über die Sicherheitsleistung schließlich nicht verfügen kann.

Es bedarf keines Instruments der Sicherungsanordnung neben den bereits bestehenden Instrumentarien des Verfahrensrechts - und den Instrumentarien des Strafrechts in echten Fällen des Einmietbetrugs - zum Schutz der klagenden Partei, insbesondere zum Schutz von Vermietern vor säumigen Mietern. In der Regel werden Mietprozesse und insbesondere Räumungsprozesse von den Gerichten zügig zum Abschluss gebracht. Inzwischen ist sogar in § 272 Absatz 3 gesetzlich festgeschrieben, dass Räumungsverfahren vorrangig und beschleunigt durchzuführen sind. Der Anteil der Versäumnisurteile ist hoch (besonders in Fällen sogenannter „Mietnomaden“, deren Fallzahl im Vergleich zur Masse der Mietverhältnisse im Übrigen äußerst gering ist). Zudem hat der Vermieter, der über einen schriftlichen Mietvertrag verfügt, zumeist auch die Möglichkeit, sowohl rückständige als auch künftig fällig werdende Miete oder Nutzungsentschädigung im Urkundenprozess geltend zu machen (vgl. Streyll, NZM 2012, 249, 268; Feindl, NZM 2012, 58, 64; Sommer/Wiechert, ZMR 2009, 503, 507 f.; BGH, Urteil vom 08.07.2009, VIII ZR 200/08, VIII ZR 266/08, NJW 2009, S. 3099; OLG München, Urteil vom 26.03.2008, 3 U 3608/07). Er erlangt auf diese Weise sogar ein ohne Sicherheitsleistung vollstreckbares Vorbehaltsurteil, und zwar auch für solche künftigen Mieten beziehungsweise Nutzungsentschädigungen, die erst im Laufe des Nachverfahrens fällig werden (vgl. Sommer/Wiechert, aaO, S. 508), wohingegen der Mieter nicht bereits bei Überlassung der Mietsache

gerügte Mängel erst im Nachverfahren geltend machen kann. Die Vollstreckung aus einem Vorbehaltsurteil im Urkundenprozess geht weiter als die Sicherungsanordnung, da der Kläger hieraus nicht nur eine Sicherung seiner Forderung, sondern sogar zumindest vorläufige Befriedigung erlangen kann. Dem Sicherungsinteresse des Gläubigers von Geldforderungen dienen außerdem die Arrestvorschriften der §§ 916 ff..

§ 283a lässt des Weiteren jede Möglichkeit für das Ausgangs- oder das Berufungsgericht vermissen, eine einmal erlassene Sicherungsanordnung nachträglich wegen geänderter Verhältnisse oder neuer Erkenntnisse, die im Instanzenzug eine Neubewertung der Erfolgsaussicht der Klage gebieten, wieder aufzuheben oder abzuändern.

Alles in allem handelt es sich bei § 283a um eine nicht praxisgerechte und rechtspolitisch bedenkliche Regelung, die wieder entfallen soll.

### **Zu Nummer 3 (§ 940a Räumung von Wohnraum)**

#### **Zu Buchstabe a)**

§ 940a Absatz 3, welcher die Möglichkeit der Räumung einer Wohnung durch einstweilige Verfügung für den Fall vorsieht, dass Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben ist und der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283a) im Hauptsacheverfahren keine Folge leistet, begegnet durchgreifenden Bedenken. Die Sicherungsanordnung betrifft Forderungen, deren Berechtigung noch nicht feststeht, sondern die nur mit hoher Wahrscheinlichkeit bestehen. Der Mieter soll nicht nur für diese noch nicht einmal erstinstanzlich ausgeurteilten Forderungen Sicherheit leisten, sondern sieht sich nach § 940a Absatz 3 überdies der Gefahr ausgesetzt, ohne Hauptsachetitel durch einstweilige Verfügung aus seiner Wohnung geräumt zu werden. Die Regelung greift tief in das zuvor austarierte System des Wohnraummietrechts ein, das eine Räumung von Wohnraum im Wege der einstweiligen Verfügung bislang nur bei verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben kannte. Dass der Verstoß gegen eine prozessuale Sicherungsanordnung auf dieselbe Stufe wie die Fälle verbotener Eigenmacht oder konkreter Gefahr für Leib oder Leben gestellt wird und ohne Urteil in der Hauptsache den Verlust der grundrechtlich geschützten Wohnung rechtfertigen soll, überzeugt nicht. Besonders schwer wiegt in diesem Zusammenhang auch, dass nach der Gesetzesbegründung das bloße Nichtbefolgen der Sicherungsanordnung bereits als Verfügungsgrund ausreichen soll (vgl. BT-Drs. 17/10485, S. 34), eine sonst stets zu prüfende und von dem Antragsteller darzulegende besondere Eilbedürftigkeit also auch nicht mehr erforderlich sein soll.

Die Räumungsverfügung nimmt die Hauptsache vorweg und schafft nicht selten vollendete Tatsachen, insbesondere wenn der Vermieter die im Wege der einstweiligen

Verfügung geräumte Wohnung noch vor rechtskräftigem Abschluss des Räumungsrechtsstreits neu vermietet. Auch wird der Mieter zumeist gezwungen sein, sich vor Abschluss des Verfahrens eine neue Wohnung zu suchen. Die drohende Schadensersatzpflicht des Vermieters gemäß § 945 für den Fall, dass sich die einstweilige Verfügung als von Anfang an ungerechtfertigt erweist, vermag diese Nachteile keineswegs immer aufzuwiegen.

Zu bedenken ist schließlich, dass ein einstweiliges Verfügungsverfahren parallel zum Hauptsacheprozess nicht nur erhebliche zusätzliche Arbeitskraft bei den Gerichten bindet, sondern für beide Seiten mit erheblichen zusätzlichen Kosten (Gerichts- und gegebenenfalls Anwaltskosten) verbunden ist. Der Streitwert der Räumungsverfügung dürfte regelmäßig wegen der Vorwegnahme der Hauptsache an den Hauptsachestreitwert der Räumung, der in der Regel eine Jahresmiete beträgt, heranreichen, was bei einer schon wegen des Anhörungserfordernisses (§ 940a Absatz 4) auch im einstweiligen Verfügungsverfahren grundsätzlich durchzuführenden mündlichen Verhandlung die Kostenlast im Vergleich zum Räumungsverfahren verdoppelt.

§ 940a Absatz 3 soll daher ersatzlos aufgehoben werden.

#### **Zu Buchstabe b)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Aufhebung von § 940a Absatz 3.

#### **Zu Artikel 4 (Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung - EGZPO)**

Es gelten zunächst die allgemeinen Grundsätze für Gesetzesänderungen im Zivilprozessrecht, nach denen sich die Aufhebung der §§ 283a und 940a Absatz 3 ZPO auch auf schwebende Verfahren auswirkt. So ist etwa eine noch vor Eintritt der Gesetzesänderung beantragte Sicherungsanordnung oder Räumungsverfügung abzulehnen oder in zweiter Instanz aufgrund der Gesetzesänderung aufzuheben. Einer gesetzlichen Regelung bedarf es insoweit nicht.

Die Übergangsregelung in Artikel 4 erhält lediglich die Beschwerdemöglichkeit des Beklagten gegen eine bereits ergangene Sicherungsanordnung sowie den Anspruch des Beklagten auf Ersatz des Schadens, der ihm durch eine noch nach bisheriger Rechtslage angeordneten Sicherheitsleistung entstanden ist, für den Fall, dass er in der Hauptsache obsiegt. Des Weiteren ist im Interesse der Rechtssicherheit zu regeln, wie mit einer bereits geleisteten Sicherheit zu verfahren ist, wenn die noch nach bisheriger Rechtslage ergangene Sicherungsanordnung nicht im Rechtsmittelwege aufgehoben wird. Für diesen Fall soll die Möglichkeit erhalten bleiben, im Endurteil oder einer anderweitigen den Rechtsstreit beendenden Regelung auszusprechen, dass der Kläger sich aus der Sicherheit befriedigen kann, falls er in der Hauptsache

obsiegt hat. Im Übrigen gilt § 109 ZPO. Schließlich wird durch die Übergangsbestimmung klargestellt, dass eine zwar noch nach bisheriger Rechtslage gemäß § 283a ZPO angeordnete, bei Eintritt der Gesetzesänderung aber noch nicht erbrachte Sicherheitsleistung nicht mehr erbracht werden muss. Vollstreckt der Kläger gleichwohl aus der Sicherungsanordnung, so kann der Beklagte hiergegen im Wege der Vollstreckungsabwehrklage (§ 767 ZPO) vorgehen.

## **Zu Artikel 5 (Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 - WiStrG)**

### **Zu Nummer 1 (§ 5 Mietpreisüberhöhung)**

Die in § 5 geregelte Mietpreisüberhöhung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Im zivilrechtlichen Mietverhältnis spielt § 5 aber als sogenanntes Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB eine Rolle. Danach ist ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ganz oder teilweise nichtig. Ein Verstoß gegen § 5 führt mietrechtlich dazu, dass die in Rede stehende Vereinbarung insoweit nichtig ist, als die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt, der Vertrag aber im Übrigen aufrechterhalten bleibt. Der Mieter kann über die Leistungskondition des § 812 Absatz 1 Satz 1 1. Fall BGB zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern und diesen Anspruch in einem zivilprozessualen Verfahren geltend machen.

Aufgrund von zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH, Versäumnisurteil vom 28.01.2004, VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1470 ff. und Urteil vom 13.04.2005, VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 ff.), in denen der Bundesgerichtshof die im Zivilprozess relevanten Darlegungs- und Beweislastregeln zu § 5 herausgearbeitet hat, kann der Mieter mit der Geltendmachung von Ansprüchen aus § 812 Absatz 1 Satz 1 1. Fall BGB in Verbindung mit § 5 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 Bundesgerichtshof die kaum zu erfüllende Darlegungs- und Beweislast für den Mieter festgemacht. Danach muss der Mieter, der sich darauf beruft, der Vermieter habe eine Mangellage im Sinne des § 5 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, 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 bzw. 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, 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). Damit wird zugleich klargestellt, dass mit der Neuregelung im Einklang mit der Zielsetzung des § 5 keine generelle Mietpreisbindung eingeführt werden soll (vgl. BT-Drs. VI/1549, S. 11).

Eine weitere Änderung betrifft die Frage des maßgeblichen Gebietes für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbaren Wohnräumen. Nach der Rechtsprechung zu § 5 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, VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 ff.). Gerade in Ballungsgebieten gibt es aber, teils verstärkt durch eine steigende Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekten, 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 i.S.d. § 5 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 Bundesgerichtshof 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 Abs. 2 Satz 2 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, VIII ZR 56/04, NJW-RR 2006, S. 591 f.). Dies wird durch die Neufassung nunmehr dahingehend 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 Be-

zirke der Stadtstaaten und ihre Untergliederungen (Stadtteile, Ortsteile) sowie in den Flächenländern je nach Ausgestaltung in den Gemeindeordnungen bzw. Kommunalverfassungen die Stadt-, Orts- oder Gemeindebezirke, Ortsteile oder Ortschaften. Bei der Prüfung der Wohnraumangellage 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 z.B. 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 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 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 um diese energetischen Kriterien ergänzt werden. Ferner soll bei der Bestimmung der ortsüblichen Entgelte i.R.d. § 5 Absatz 2 Satz 1 die mit diesem Gesetz vorgeschlagene Änderung für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Absatz 2 BGB nachvollzogen werden. Deshalb sollen also auch für die üblichen Entgelte i.S.d. § 5 Absatz 2 Satz 1 der maßgebliche Zeitraum von vier auf zehn Jahre erweitert und die unverändert gebliebenen Bestandsmieten erfasst werden.

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

### **Zu Nummer 2 (§ 22 - neu - Übergangsregelung)**

Aufgrund der Übergangsregelung ist § 5 Absatz 2 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 u.U. reduziert werden müssten.

#### **Zu Artikel 6 (Änderung des Gerichtskostengesetzes)**

Es handelt sich jeweils um redaktionelle Folgeänderungen aufgrund der Aufhebung von § 283a ZPO.

#### **Zu Artikel 7 (Änderung des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes)**

Es handelt sich jeweils um redaktionelle Folgeänderungen aufgrund der Aufhebung von § 283a ZPO.

#### **Zu Artikel 8 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten. Die Regelung in Absatz 2 gewährleistet, dass die Datenbestände zur Erstellung der Mietspiegel entsprechend den neuen gesetzlichen Vorgaben überarbeitet werden können. Während der Übergangszeit können noch die Mietspiegel auf Grundlage der derzeitigen Regelung herangezogen werden.

# **Antrag**

**des Landes Nordrhein-Westfalen**

---

## **Entschließung des Bundesrates zur energetischen Sanierung sowie zur Förderung des altersgerechten und barrierefreien Wohnens**

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, das Förderprogramm der KfW Bankengruppe „Altersgerecht Umbauen“ als Förderung mit Investitionskostenzuschuss wieder einzuführen und im Zuschuss- als auch im Darlehensbereich angemessen auszustatten. In Umsetzung der UN-BRK ist das Programm so auszugestalten, dass Umbaumaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit künftig insgesamt umfasst werden.

Darüber hinaus erneuert der Bundesrat seine Forderung nach einer auskömmlichen Finanzierung der Kredit- und Zuschussprogramme der KfW für die energetische Sanierung des Gebäudebestands. Die Förderung über die Einnahmen des Energie- und Klimafonds haben sich als nicht ausreichend erwiesen. Zusätzlich verweist der Bundesrat darauf, dass auch weitere, haushaltsunabhängige Förderinstrumente notwendig sind, um die angestrebte Sanierungsquote von ca. 3% pro Jahr zu erreichen.

### **Begründung:**

In Deutschland sind derzeit nicht genügend ausreichende altersgerechte und barrierefreie Wohnungen vorhanden, um die Herausforderungen des demografischen Wandels zu bestehen und den Anforderungen der UN-BRK zu entsprechen. So sind aktuell nur etwas mehr als 1 % der Wohnungen in Deutschland insgesamt und rd. 5 % der Haushalte, in denen ältere Menschen leben, barrierearm bzw. barrierefrei. Damit fehlen in Deutschland etwa 2,5 Millionen barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen.

Um die freie Wahl des Wohnortes für Menschen mit einer Beeinträchtigung tatsächlich zu verwirklichen, bedarf es jedoch - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der UN-Behindertenrechtskonvention - einer ausreichenden Zahl an Angeboten jenseits von Heimen. Auch angesichts der demographischen Veränderungen sind altersgerechtes und barrierefreies Bauen und Wohnen daher zentrale Anliegen der Quartiersentwicklung in den Kommunen.

Um einen Anreiz für die notwendigen Investitionen zu setzen, ist eine staatliche Förderung für Alters- und Behindertengerechte Umbaumaßnahmen auf

Bundesebene über einen längeren Zeitraum unverzichtbar. Das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ der KfW Bankengruppe ist hierfür ein geeignetes Instrument - aufgrund der Streichungen der entsprechenden Bundesmittel mit dem Haushalt 2012 kann es derzeit als reine Darlehensförderung diesen Zweck jedoch nicht erfüllen. Der Bundesrat fordert den Bund daher auf, die Förderung durch Bundesmittel als Zuschussförderung umgehend wieder aufzunehmen und die Bedingungen so zu gestalten, dass von ihm ein entsprechender Impuls zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen Wandels und zur Erfüllung der UN-Behindertenrechtskonvention ausgehen kann.

Deutschland hat sich international verpflichtet, seinen Beitrag zu leisten, um den Anstieg der globalen Temperatur um mehr als 2 °C zu verhindern. Rund 40 Prozent der Endenergie wird in Gebäuden verbraucht und trägt damit zu ca. 30% des bundesdeutschen Ausstoßes an Klimagasen bei. Die Klimaziele können daher nur erreicht werden, wenn der Gebäudebestand klimaneutral wird.

Dazu muss der Energieverbrauch drastisch verringert werden.

Damit dieses Ziel mit der notwendigen Dynamik verfolgt werden kann, ohne soziale Schieflagen zu erzeugen, ist eine auskömmliche Förderung für die Energiewende im Gebäudebereich dringend notwendig. So können die Klimaschutzziele erreicht, die positiven Arbeitmarkteffekte und sonstige ökonomischen Potenziale erschlossen und die Sozialverträglichkeit gesichert werden. Um alle Zielgruppen erreichen zu können, ist ein multimodaler Förderansatz erforderlich.