

Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung – Drucksache 14/4553 –

**Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform
des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)**

b) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Rainer Funke, Hans-Michael Goldmann, Horst Friedrich (Bayreuth), weiterer Abgeordneter und der Fraktion der F.D.P. – Drucksache 14/3896 –

**Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung des Mietrechts
(Mietrechtsvereinfachungsgesetz)**

A. Problem

Das geltende Mietrecht hat deutliche Defizite. Es trägt weder den Anforderungen einer modernen Gesellschaft noch der regional teils unterschiedlichen Wohnungsmarktsituation ausreichend Rechnung.

Das Wohnraummietrecht ist größtenteils im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt, das auf das Jahr 1896 zurückgeht. Seit dieser Zeit haben sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse stark verändert. Viele Vorschriften sind sprachlich und inhaltlich veraltet und durch zahlreiche Gesetzesänderungen und -ergänzungen zu kompliziert und unverständlich geworden. Gewandelte Lebensverhältnisse und ein veränderter Wohnungsmarkt haben ferner dazu geführt, dass sich in manchen Bereichen die schutzwürdigen Interessen von Mietern und Vermietern verschoben haben. Schließlich sind ökologische Erfordernisse bisher kaum berücksichtigt.

Schon seit langem wird daher eine Reform des Mietrechts gefordert. Der Deutsche Bundestag hat bereits 1974 die Bundesregierung aufgefordert, das Mietrecht verständlich und übersichtlich zusammenzufassen. Dies ist bislang nicht geschehen.

B. Lösung

Das Mietrecht soll reformiert werden. Ziel der Reform ist zum einen die Vereinfachung und Neugliederung des Mietrechts, zum anderen seine inhaltliche Modernisierung. Durch die Vereinfachung und Neugliederung soll das Mietrecht wieder verständlicher und transparenter werden. Dies dient dem Rechtsfrieden, entlastet die Gerichte und macht die Vermietung auch für Investoren kalkulierbarer. Im Rahmen der inhaltlichen Modernisierung sind die mietrechtlichen Vorschriften den gewandelten Lebensverhältnissen der heutigen Zeit anzupassen. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Interessen von Mietern, Vermietern und der Wohnungs- und Bauwirtschaft angemessen zu berücksichtigen und Lösungen zu finden, die der großen sozial-, wohnungs- und wirtschaftspolitischen Bedeutung sowie dem Aspekt des Umweltschutzes Rechnung tragen.

Zu a) Annahme mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, F.D.P. und PDS

Zu b) Ablehnung mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS gegen die Stimmen der Fraktionen der F.D.P. bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU

C. Alternativen

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 14/3896.

D. Kosten

Wurden nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf – Drucksache 14/4553 – in der aus der nachfolgenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
- b) den Gesetzentwurf – Drucksache 14/3896 – abzulehnen.

Berlin, den 14. März 2001

Der Rechtsausschuss

Dr. Rupert Scholz
Vorsitzender

Margot von Renesse
Berichterstatterin

Dirk Manzewski
Berichterstatter

Ronald Pofalla
Berichterstatter

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten
Berichterstatter

Helmut Wilhelm (Amberg)
Berichterstatter

Rainer Funke
Berichterstatter

Dr. Evelyn Kenzler
Berichterstatterin

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

– Drucksache 14/4553 –

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. In § 196 Abs. 1 Nr. 6 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
2. In § 197 werden die Wörter „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
3. Die §§ 535 bis 580a werden durch die folgenden Vorschriften ersetzt:

„DRITTER TITEL

Mietvertrag. Pachtvertrag

I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum *vertragsmäßigen* Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

§ 536

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Fehler, der ihre Tauglichkeit zum *vertragsmäßigen* Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen

Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. unverändert
2. unverändert
3. Die §§ 535 bis 580a werden durch die folgenden Vorschriften ersetzt:

„DRITTER TITEL

Mietvertrag. Pachtvertrag

I. Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse

§ 535

Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum **vertragsgemäßen** Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) unverändert

§ 536

Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Fehler, der ihre Tauglichkeit zum **vertragsgemäßen** Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen

Entwurf

herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem Mieter der *vertragsmäßige* Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten Absatz 1 und Absatz 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 536a

Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels

(1) Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

(2) Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

1. der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
2. die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

§ 536b

Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

Kennt der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a nicht zu. Ist ihm der Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte nur zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat. Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme vorbehält.

§ 536c

Während der Mietzeit auftretende Mängel;
Mängelanzeige durch den Mieter

(1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Das gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

Beschlüsse des 6. Ausschusses

herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(2) unverändert

(3) Wird dem Mieter der **vertragsgemäße** Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten Absatz 1 und Absatz 2 entsprechend.

(4) unverändert

§ 536a

unverändert

§ 536b

unverändert

§ 536c

unverändert

Entwurf

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

§ 536d

Vertraglicher Ausschluss von Rechten des Mieters wegen eines Mangels

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat.

§ 537

Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters

(1) Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird. Der Vermieter muss sich jedoch den Wert der ersparten Aufwendungen sowie derjenigen Vorteile anrechnen lassen, die er aus einer anderweitigen Verwertung des Gebrauchs erlangt.

(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

§ 538

Abnutzung der Mietsache durch *vertragsmäßigen* Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den *vertragsmäßigen* Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 539

Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters

(1) Der Mieter kann *die* auf die Mietsache *gemachten* Aufwendungen, die der Vermieter ihm nicht *gemäß* § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, vom Vermieter nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.

(2) Der Mieter ist berechtigt, eine Einrichtung wegzunehmen, mit der er die Mietsache versehen hat.

§ 540

Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 536d
unverändert

§ 537
unverändert

§ 538
Abnutzung der Mietsache durch **vertragsgemäßen** Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den **vertragsgemäßen** Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

§ 539
Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters

(1) Der Mieter kann vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht **nach** § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.

(2) **unverändert**

§ 540
unverändert

Entwurf

(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 541

Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

§ 542

Ende des Mietverhältnisses

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jeder *Vertragsteil* das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

(2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht

1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
2. verlängert wird.

§ 543

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jeder *Vertragsteil* kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der *vertragsmäßige* Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 541

unverändert

§ 542

Ende des Mietverhältnisses

(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede *Vertragspartei* das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.

(2) *unverändert*

§ 543

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede *Vertragspartei* kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, **insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien**, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der **vertragsgemäße** Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. *unverändert*
3. *unverändert*

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

Entwurf

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b, 536d und §§ 469 bis 471 entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

§ 544

Vertrag über mehr als dreißig Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann jeder Vertragsteil nach Ablauf von dreißig Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

§ 545

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht ein Vertragsteil seinen entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 546

Rückgabepflicht des Mieters

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

(2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

§ 546a

Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

(1) Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(3) unverändert

(4) unverändert

§ 544

Vertrag über mehr als dreißig Jahre

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von dreißig Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

§ 545

Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 546

unverändert

§ 546a

unverändert

Entwurf

(2) Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 547

Erstattung von im voraus entrichteter Miete

(1) Ist die Miete für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichtet worden, so hat der Vermieter sie zurückzuerstatten und ab Empfang zu verzinsen. Hat der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu vertreten, so hat er das Erlangte nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstatten.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

§ 548

Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

(3) Beantragt ein Vertragsteil das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozessordnung, so wird die Verjährung unterbrochen. Im übrigen gelten die Vorschriften des § 477 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 3 entsprechend.

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Allgemeine Vorschriften

§ 549

Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§§ 568, 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Per-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 547

unverändert

§ 548

Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) Beantragt eine Vertragspartei das selbständige Beweisverfahren nach der Zivilprozessordnung, so wird die Verjährung unterbrochen. Im übrigen gelten die Vorschriften des § 477 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Abs. 3 entsprechend.

II. Mietverhältnisse über Wohnraum

1. Allgemeine Vorschriften

§ 549

Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(1) unverändert

(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 **Abs. 2**, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. unverändert
2. unverändert

Entwurf

sonen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,

3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs.1 und §§ 575, 575a Abs.1, §§ 577, 577a nicht.

§ 550

Form des Mietvertrags und bestimmter Erklärungen

(1) Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

(2) *Schriftliche Erklärungen nach § 554 Abs. 3, § 556a Abs. 2, § 557b Abs. 3, § 558a Abs. 1, § 559b Abs. 1 und § 560 Abs.1, die mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt worden sind, muss der Erklärende nicht eigenhändig unterschreiben.*

§ 551

Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. *Anstelle der Bereitstellung einer Geldsumme kann der Mieter die Sicherheit auch dadurch leisten, dass er dem Vermieter ein Kreditinstitut oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft als Bürgen stellt. Die Bürgschaftserklärung muss den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten.*

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

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

Beschlüsse des 6. Ausschusses

3. unverändert

(3) unverändert

§ 550

Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

(2) **entfällt**

§ 551

Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) unverändert

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. **Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.**

(4) unverändert

Entwurf

§ 552

Abwendung des Wegnahmerechts des Mieters

(1) Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts (§ 539 Abs. 2) durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(2) Eine Vereinbarung, durch die das Wegnahmerecht ausgeschlossen wird, ist nur wirksam, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

§ 553

Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

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

§ 554

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung *schriftlich* mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 552

unverändert

§ 553

unverändert

§ 554

Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung **in Textform** mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese

Entwurf

Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555

Unwirksamkeit einer Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung, durch die sich der Vermieter eine Vertragsstrafe vom Mieter versprechen lässt, ist unwirksam.

2. Die Miete

a) Vereinbarungen über die Miete

§ 556

Vereinbarungen über *Grundmiete* und Betriebskosten

(1) Die *Miete* umfasst die *Grundmiete* und den Betrag für Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung.

(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(4) unverändert

(5) unverändert

§ 554a

Barrierefreiheit

(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

(2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555

unverändert

2. Die Miete

a) Vereinbarungen über die Miete

§ 556

Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung trägt.

(2) unverändert

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es

Entwurf

zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 *Satz 1* abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch *schriftliche* Erklärung bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556b

Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

(2) Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete *schriftlich* angezeigt hat. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

b) Regelungen über die Miethöhe

§ 557

Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Erhöhung der Miete *um einen bestimmten Betrag* vereinbaren.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. **Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.**

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von **Absatz 1**, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 556a

Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) unverändert

(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung **in Textform** bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

(3) unverändert

§ 556b

Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) unverändert

(2) Der Mieter kann entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der §§ 536a, 539 oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete **in Textform** angezeigt hat. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

b) Regelungen über die Miethöhe

§ 557

Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
<p>(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.</p> <p>(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.</p> <p>(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(2) unverändert</p> <p>(3) unverändert</p> <p>(4) unverändert</p>
<p>§ 557a Staffelmiete</p>	<p>§ 557a unverändert</p>
<p>(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).</p> <p>(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.</p> <p>(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.</p> <p>(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	
<p>§ 557b Indexmiete</p>	<p>§ 557b Indexmiete</p>
<p>(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).</p> <p>(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.</p> <p>(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch <i>schriftliche</i> Erklärung geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.</p> <p>(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(1) unverändert</p> <p>(2) unverändert</p> <p>(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.</p> <p>(4) unverändert</p>
<p>§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete</p>	<p>§ 558 unverändert</p>
<p>(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert</p>	

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

dert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.

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

§ 558a

Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter *schriftlich* zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten *oder* vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermie-

§ 558a

Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter **in Textform** zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. unverändert
2. unverändert
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten **und** vereidigten Sachverständigen,
4. unverändert

(3) unverändert

Entwurf

ter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

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

§ 558b
Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) *Stimmt* der Mieter der Mieterhöhung *zu*, so schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) *Stimmt* der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens *zu*, so kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungspflicht nach Absatz 2 Satz 1 zu.

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

§ 558c
Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(4) unverändert

(5) unverändert

§ 558b
Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) **Soweit** der Mieter der Mieterhöhung **zustimmt**, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) **Soweit** der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens **zustimmt**, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) unverändert

(4) unverändert

§ 558c
unverändert

Entwurf

§ 558d
Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde *und* von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrundegelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

§ 558e
Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

§ 559
Mieterhöhung bei Modernisierung

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

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

§ 559a
Anrechnung von Drittmitteln

(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.

(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbe-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 558d
Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

(2) unverändert

(3) unverändert

§ 558e
unverändert§ 559
unverändert§ 559a
unverändert

Entwurf

trag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erstrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.

(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.

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

§ 559b

Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter *schriftlich* zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als zehn vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

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

§ 560

Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer *Grundmiete mit* Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch *schriftliche* Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 559b

Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter **in Textform** zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.

(2) unverändert

(3) unverändert

§ 560

Veränderungen von Betriebskosten

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung **in Textform** anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) unverändert

(3) unverändert

Entwurf

an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jeder Vertragsteil nach einer Abrechnung *die Zustimmung zu einer Anpassung auf eine angemessene Höhe verlangen*.

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

§ 561

Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung

(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 558 oder 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

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

3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562

Umfang des Vermieterpfandrechts

(1) Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.

(2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

§ 562a

Erlöschen des Vermieterpfandrechts

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück, außer wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

§ 562b

Selbsthilferecht, Herausgabeanspruch

(1) Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.

(2) Sind die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Das Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Ver-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe **vornehmen**.

(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

(6) unverändert

§ 561

unverändert

3. Pfandrecht des Vermieters

§ 562

unverändert

§ 562a

unverändert

§ 562b

unverändert

Entwurf

mieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn er diesen Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.

§ 562c

Abwendung des Pfandrechts durch Sicherheitsleistung

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts des Vermieters durch Sicherheitsleistung abwenden. Er kann jede einzelne Sache dadurch von dem Pfandrecht befreien, dass er in Höhe ihres Wertes Sicherheit leistet.

§ 562d

Pfändung durch Dritte

Wird eine Sache, die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegt, für einen anderen Gläubiger gepfändet, so kann diesem gegenüber das Pfandrecht nicht wegen der Miete für eine frühere Zeit als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend gemacht werden.

4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein.

(2) Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 206 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.

(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 562c

unverändert

§ 562d

unverändert

4. Wechsel der Vertragsparteien

§ 563

Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. **Dasselbe gilt für den Lebenspartner.**

(2) **Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt.** Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte **oder der Lebenspartner** eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 563a

Fortsetzung mit überlebenden Mietern

(1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.

(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

(3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

§ 563b

Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung

(1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.

(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.

(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.

§ 564

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben,
außerordentliche Kündigung

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

§ 565

Gewerbliche Weitervermietung

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

§ 563a

unverändert

§ 563b

unverändert

§ 564

unverändert

§ 565

unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(2) Die §§ 566a bis 566e gelten entsprechend.

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

§ 566
Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

(2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat. Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

§ 566a
Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. *Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Pflicht zur Rückgewähr übernimmt.* Kann *in diesem Fall* der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 566b
Vorausverfügung über die Miete

(1) Hat der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete verfügt, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, so ist die Verfügung wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Kalendermonat bezieht. Geht das Eigentum nach dem fünfzehnten Tag des Monats über, so ist die Verfügung auch wirksam, soweit sie sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht.

(2) Eine Verfügung über die Miete für eine spätere Zeit muss der Erwerber gegen sich gelten lassen, wenn er sie zur Zeit des Übergangs des Eigentums kennt.

§ 566c
Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter
über die Miete

Ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete, ist dem Erwerber gegenüber wirksam, soweit es sich nicht auf die Miete für eine spätere Zeit als den Kalendermonat bezieht, in welchem der Mieter von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt. Erlangt der Mieter die Kenntnis nach dem fünfzehnten Tag des Monats, so ist das Rechtsgeschäft auch wirksam, soweit es sich auf die Miete für den folgenden Kalendermonat bezieht. Ein

§ 566
unverändert

§ 566a
Mietsicherheit

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte **und Pflichten** ein. Kann **bei Beendigung des Mietverhältnisses** der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 566b
unverändert

§ 566c
unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat.

§ 566d
Aufrechnung durch den Mieter

Soweit die Entrichtung der Miete an den Vermieter nach § 566c dem Erwerber gegenüber wirksam ist, kann der Mieter gegen die Mietforderung des Erwerbers eine ihm gegen den Vermieter zustehende Forderung aufrechnen. Die Aufrechnung ist ausgeschlossen, wenn der Mieter die Gegenforderung erworben hat, nachdem er von dem Übergang des Eigentums Kenntnis erlangt hat, oder wenn die Gegenforderung erst nach der Erlangung der Kenntnis und später als die Miete fällig geworden ist.

§ 566e
Mitteilung des Eigentumsübergangs
durch den Vermieter

(1) Teilt der Vermieter dem Mieter mit, dass er das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum auf einen Dritten übertragen hat, so muss er in Ansehung der Mietforderung dem Mieter gegenüber die mitgeteilte Übertragung gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder nicht wirksam ist.

(2) Die Mitteilung kann nur mit Zustimmung desjenigen zurückgenommen werden, der als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist.

§ 567
Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter mit dem Recht eines Dritten belastet, so sind die §§ 566 bis 566e entsprechend anzuwenden, wenn durch die Ausübung des Rechts dem Mieter der *vertragsmäßige* Gebrauch entzogen wird. Wird der Mieter durch die Ausübung des Rechts in dem *vertragsmäßigen* Gebrauch beschränkt, so ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den *vertragsmäßigen* Gebrauch beeinträchtigen würde.

§ 567a
Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung
des Wohnraums

Hat vor der Überlassung des vermieteten Wohnraums an den Mieter der Vermieter den Wohnraum an einen Dritten veräußert oder mit einem Recht belastet, durch dessen Ausübung der *vertragsmäßige* Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird, so gilt das gleiche wie in den Fällen des § 566 Abs. 1 und des § 567, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten übernommen hat.

§ 567b
Weiterveräußerung oder Belastung durch Erwerber

Wird der vermietete Wohnraum von dem Erwerber weiterveräußert oder belastet, so sind § 566 Abs. 1 und §§ 566a bis 567a entsprechend anzuwenden. Erfüllt der

§ 566d
unverändert

§ 566e
unverändert

§ 567
Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter mit dem Recht eines Dritten belastet, so sind die §§ 566 bis 566e entsprechend anzuwenden, wenn durch die Ausübung des Rechts dem Mieter der **vertragsgemäße** Gebrauch entzogen wird. Wird der Mieter durch die Ausübung des Rechts in dem **vertragsgemäßen** Gebrauch beschränkt, so ist der Dritte dem Mieter gegenüber verpflichtet, die Ausübung zu unterlassen, soweit sie den **vertragsgemäßen** Gebrauch beeinträchtigen würde.

§ 567a
Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung
des Wohnraums

Hat vor der Überlassung des vermieteten Wohnraums an den Mieter der Vermieter den Wohnraum an einen Dritten veräußert oder mit einem Recht belastet, durch dessen Ausübung der **vertragsgemäße** Gebrauch dem Mieter entzogen oder beschränkt wird, so gilt das gleiche wie in den Fällen des § 566 Abs. 1 und des § 567, wenn der Erwerber dem Vermieter gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten übernommen hat.

§ 567b
unverändert

Entwurf

neue Erwerber die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten nicht, so haftet der Vermieter dem Mieter nach § 566 Abs. 2.

5. Beendigung des Mietverhältnisses

a) Allgemeine Vorschriften

§ 568

Form und Inhalt der Kündigung

(1) Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.

(2) Der Vermieter soll den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ 574 bis 574b rechtzeitig hinweisen.

§ 569

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die gefahrbringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn ein Vertragsteil den Hausfrieden nachhaltig stört.

(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

1. Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist.
3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

5. Beendigung des Mietverhältnisses

a) Allgemeine Vorschriften

§ 568

unverändert

§ 569

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) unverändert

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, **so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.**

(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

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

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(4) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.

§ 570

Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts

Dem Mieter steht kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Vermieters zu.

§ 571

Weiterer Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe von Wohnraum

(1) Gibt der Mieter den gemieteten Wohnraum nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter einen weiteren Schaden im Sinne des § 546a Abs. 2 nur geltend machen, wenn die Rückgabe infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter zu vertreten hat. Der Schaden ist nur insoweit zu ersetzen, als die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert. Dies gilt nicht, wenn der Mieter gekündigt hat.

(2) Wird dem Mieter nach § 721 oder § 794a der Zivilprozessordnung eine Räumungsfrist gewährt, so ist er für die Zeit von der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Räumungsfrist zum Ersatz eines weiteren Schadens nicht verpflichtet.

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

§ 572

Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

(1) Auf eine Vereinbarung, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten, kann der Vermieter sich nicht berufen.

(2) Ferner kann der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.

b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

§ 573

Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

(5) unverändert

§ 570

unverändert

§ 571

unverändert

§ 572

unverändert

§ 573

unverändert

b) Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

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

§ 573a

Erleichterte Kündigung des Vermieters

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.

(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.

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

§ 573b

Teilkündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will,

1. Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
2. den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

(3) Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

§ 573a

unverändert

§ 573b

unverändert

Entwurf

(4) Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.

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

§ 573c

Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. *Nach fünf Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Frist um drei Monate.* Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach *acht und zehn* Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils *weitere* drei Monate.

(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.

(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573d

Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

(1) Kann ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573a entsprechend.

(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

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

§ 574

Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

§ 573c

Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach **fünf und acht** Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) unverändert

§ 573d

unverändert

§ 574

unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

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

§ 574a

Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, aufgrund deren die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

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

§ 574b

Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

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

§ 574c

Weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bei unvorhergesehenen Umständen

(1) Ist aufgrund der §§ 574 bis 574b durch Einigung oder Urteil bestimmt worden, dass das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, so kann der Mieter dessen weitere Fortsetzung nur verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände gerechtfertigt ist oder wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Zeitdauer der Fortsetzung bestimmend gewesen war.

(2) Kündigt der Vermieter ein Mietverhältnis, dessen Fortsetzung auf unbestimmte Zeit durch Urteil bestimmt worden ist, so kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter verlangen, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortzusetzen. Haben sich die Umstände verändert, die für die Fortsetzung bestimmend

§ 574a

unverändert

§ 574b

unverändert

§ 574c

unverändert

Entwurf

gewesen waren, so kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nur nach § 574 verlangen; unerhebliche Veränderungen bleiben außer Betracht.

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

c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575
Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen will oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Mieter kann vom Vermieter verlangen, dass dieser ihm *frühestens drei Monate vor Ablauf der Befristung* mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.

(3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.

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

§ 575a
Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

(1) Kann ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, so gelten mit Ausnahme der Kündigung gegenüber Erben des Mieters nach § 564 die §§ 573 und 573a entsprechend.

(2) Die §§ 574 bis 574c gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung verlangt werden kann.

(3) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

c) Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

§ 575
Zeitmietvertrag

(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. unverändert
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen **oder so** wesentlich verändern oder instand setzen will, **dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden**, oder
3. unverändert

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Der Mieter kann vom Vermieter **frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung** verlangen, dass dieser ihm **innen eines Monats** mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. **Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.**

(3) unverändert

(4) unverändert

§ 575a
unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

dieses Monats (gesetzliche Frist). § 573a Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

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

d) Werkwohnungen

§ 576

Fristen der ordentlichen Kündigung bei
Werkmietwohnungen

(1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter nach Beendigung des Dienstverhältnisses abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 mit folgenden Fristen kündigen:

1. Bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.

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

§ 576a

Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei
Werkmietwohnungen

(1) Bei der Anwendung der §§ 574 bis 574c auf Werkmietwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.

(2) Die §§ 574 bis 574c gelten nicht, wenn

1. der Vermieter nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 gekündigt hat;
2. der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.

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

§ 576b

Entsprechende Geltung des Mietrechts bei
Werkdienstwohnungen

(1) Ist Wohnraum im Rahmen eines Dienstverhältnisses überlassen, so gelten für die Beendigung des Rechtsverhältnisses hinsichtlich des Wohnraums die Vorschriften über Mietverhältnisse entsprechend, wenn der zur Dienstleistung Verpflichtete den Wohnraum überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat oder in dem Wohnraum mit seiner Familie oder Personen

d) Werkwohnungen

§ 576

unverändert

§ 576a

unverändert

§ 576b

unverändert

Entwurf

lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

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

6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577

Vorkaufsrecht des Mieters

(1) Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.

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

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer.

(4) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 1 oder 2 eintreten.

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

§ 577a

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen. *Auch in diesem Fall kann sich der Erwerber jedoch nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 berufen, wenn er dem Mieter Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miete nachweist und sich verpflichtet, dem Mieter die Umzugskosten in angemessenem Umfang zu erstatten. Auf Verlangen hat der Erwerber Vorschuss zu leisten.*

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

Beschlüsse des 6. Ausschusses

6. Besonderheiten bei der Bildung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen

§ 577

unverändert

§ 577a

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1) unverändert

(2) Die Frist nach Absatz 1 beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

(3) unverändert

Entwurf

III. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578

Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften des § 550 Abs. 1 und der §§ 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 554 Abs. 1 bis 4 und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.

§ 578a

Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe

(1) Die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566e bis 567b gelten im Fall der Veräußerung oder Belastung eines im Schiffsregister eingetragenen Schiffs entsprechend.

(2) Eine Verfügung, die der Vermieter vor dem Übergang des Eigentums über die Miete getroffen hat, die auf die Zeit der Berechtigung des Erwerbers entfällt, ist dem Erwerber gegenüber wirksam. Das gleiche gilt für ein Rechtsgeschäft, das zwischen dem Mieter und dem Vermieter über die Mietforderung vorgenommen wird, insbesondere die Entrichtung der Miete; ein Rechtsgeschäft, das nach dem Übergang des Eigentums vorgenommen wird, ist jedoch unwirksam, wenn der Mieter bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergang des Eigentums Kenntnis hat. § 566d gilt entsprechend.

§ 579

Fälligkeit der Miete

(1) Die Miete für ein Grundstück, ein im Schiffsregister eingetragenes Schiff und für bewegliche Sachen ist am Ende der Mietzeit zu entrichten. Ist die Miete nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten. Die Miete für ein Grundstück ist, sofern sie nicht nach kürzeren Zeitabschnitten bemessen ist, jeweils nach Ablauf eines Kalendervierteljahres am ersten Werktag des folgenden Monats zu entrichten.

(2) Für Mietverhältnisse über Räume gilt § 556b Abs. 1 entsprechend.

§ 580

Außerordentliche Kündigung bei Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen.

§ 580a

Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Grundstücke, über Räume, die keine Geschäftsräume sind, oder über im Schiffsregister eingetragene Schiffe ist die ordentliche Kündigung zulässig,

Beschlüsse des 6. Ausschusses

III. Mietverhältnisse über andere Sachen

§ 578

Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.

(2) unverändert

§ 578a

unverändert

§ 579

unverändert

§ 580

unverändert

§ 580a

unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Ablauf des folgenden Sonnabends;
3. wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, bei einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke oder im Schiffsregister eingetragene Schiffe jedoch nur zum Ablauf eines Kalendervierteljahres.

(2) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

(3) Bei einem Mietverhältnis über bewegliche Sachen ist die ordentliche Kündigung zulässig,

1. wenn die Miete nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages;
2. wenn die Miete nach längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am dritten Tag vor dem Tag, mit dessen Ablauf das Mietverhältnis enden soll.

(4) Absatz 1 Nr. 3, Absatz 2 und 3 Nr. 2 sind auch anzuwenden, wenn ein Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.“

- | | |
|---|----------------|
| 4. Die Überschrift vor § 581 wird wie folgt gefasst:
„IV. Pachtvertrag“. | 4. unverändert |
| 5. § 581 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.
b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Auf den Pachtvertrag mit Ausnahme des Landpachtvertrages sind, soweit sich nicht aus den §§ 582 bis 584b etwas anderes ergibt, die Vorschriften über den Mietvertrag entsprechend anzuwenden.“ | 5. unverändert |
| 6. In § 582a Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 und 4 werden jeweils die Wörter „, der Pacht“ durch die Wörter „des Pachtverhältnisses“ ersetzt. | 6. unverändert |
| 7. § 584 wird wie folgt geändert:
a) In Absatz 1 werden die Wörter „,der Pacht eines Grundstücks oder eines Rechts“ durch die Wörter „,dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht“ ersetzt.
b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
„(2) Dies gilt auch, wenn das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.“ | 7. unverändert |

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
8. § 584a wird wie folgt gefasst: <p style="text-align: center;">„§ 584a Ausschluss bestimmter mietrechtlicher Kündigungsrechte</p> <p>(1) Dem Pächter steht das in § 540 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht nicht zu.</p> <p>(2) Der Verpächter ist nicht berechtigt, das Pachtverhältnis nach § 580 zu kündigen.“</p>	8. unverändert
9. In § 584b Satz 1 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.	9. unverändert
10. Die Überschrift vor § 585 wird wie folgt gefasst: <p style="text-align: center;">„V. Landpachtvertrag“.</p>	10. unverändert
11. In § 585 Abs. 3 werden die Wörter „die Pacht forstwirtschaftlicher Grundstücke“ durch die Wörter „Pachtverhältnisse über forstwirtschaftliche Grundstücke“ ersetzt.	11. unverändert
12. § 585a wird wie folgt gefasst: <p style="text-align: center;">„§ 585a Form des Landpachtvertrages</p> <p>Wird der Landpachtvertrag für längere Zeit als zwei Jahre nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.“</p>	12. unverändert
13. In § 586 Abs. 2 wird die Angabe „§ 537 Abs. 1 und 2, der §§ 538 bis 541 sowie des § 545“ durch die Angabe „§ 536 Abs. 1 bis 3 und der §§ 536a bis 536d“ ersetzt.	13. unverändert
14. § 587 wird wie folgt gefasst: <p style="text-align: center;">„§ 587 Fälligkeit der Pacht; Entrichtung der Pacht bei persönlicher Verhinderung des Pächters</p> <p>(1) Die Pacht ist am Ende der Pachtzeit zu entrichten. Ist die Pacht nach Zeitabschnitten bemessen, so ist sie am ersten Werktag nach dem Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten.</p> <p>(2) Der Pächter wird von der Entrichtung der Pacht nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Nutzungsrechts verhindert ist. § 537 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 gilt entsprechend.“</p>	14. unverändert
15. In § 588 Abs. 3 werden die Wörter „des Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.	15. unverändert
16. In § 592 Satz 4 wird die Angabe „§§ 560 bis 562“ durch die Angabe „§§ 562a bis 562c“ ersetzt.	16. unverändert
17. § 593 wird wie folgt geändert: <p>a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.</p> <p>b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „der Pacht“ durch die Wörter „des Pachtverhältnisses“ ersetzt.</p>	17. unverändert
18. In § 593a Satz 3 werden die Wörter „unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist“ durch die Wörter „außerordentlich mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt.	18. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
24. § 595a wird wie folgt geändert: a) In Absatz 1 werden die Wörter „vorzeitige Kündigung eines Landpachtverhältnisses“ durch die Wörter „außerordentliche Kündigung eines Landpachtverhältnisses mit der gesetzlichen Frist“ ersetzt. b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „den Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.	24. unverändert
25. In § 596b Abs. 1 und 2 werden jeweils die Wörter „Antritt der Pacht“ durch die Wörter „Beginn des Pachtverhältnisses“ ersetzt.	25. unverändert
26. In § 597 werden die Wörter „den vereinbarten Pachtzins“ durch die Wörter „die vereinbarte Pacht“ ersetzt.	26. unverändert
27. § 606 Satz 2 wird wie folgt gefasst: „Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“	27. unverändert
28. § 704 Satz 2 wird wie folgt gefasst: „Die für das Pfandrecht des Vermieters geltenden Vorschriften des § 562 Abs. 1 Satz 2 und der §§ 562a bis 562d finden entsprechende Anwendung.“	28. unverändert
29. § 1056 Abs. 1 wird wie folgt gefasst: „(1) Hat der Nießbraucher ein Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so finden nach der Beendigung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566, 566a, des § 566b Abs. 1 und der §§ 566c bis 566e, 567b entsprechende Anwendung.“	29. unverändert
30. § 1057 Satz 2 wird wie folgt gefasst: „Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“	30. unverändert
31. § 1059d wird wie folgt gefasst: „Hat der bisherige Berechtigte das mit dem Nießbrauch belastete Grundstück über die Dauer des Nießbrauchs hinaus vermietet oder verpachtet, so sind nach der Übertragung des Nießbrauchs die für den Fall der Veräußerung von vermietetem Wohnraum geltenden Vorschriften der §§ 566 bis 566e, 567a und 567b entsprechend anzuwenden.“	31. unverändert
32. § 1123 wird wie folgt geändert: a) In Absatz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ ersetzt. b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ sowie die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.	32. unverändert
33. § 1124 wird wie folgt geändert: a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst: „Wird die Miete oder Pacht eingezogen, bevor sie zugunsten des Hypothekengläubigers in Beschlag genommen worden ist, oder wird vor der Beschlagnahme in anderer Weise über sie verfügt, so ist die	33. unverändert

Entwurf

Verfügung dem Hypothekengläubiger gegenüber wirksam.“

- b) In Absatz 2 werden die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

34. In § 1125 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
35. § 1226 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Die Vorschriften des § 548 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 finden entsprechende Anwendung.“

Beschlüsse des 6. Ausschusses

34. unverändert

35. unverändert

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 229 § 2 wird folgender § 3 eingefügt:

„§ 3
Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom ...
[einsetzen: Tag der Ausfertigung des Mietrechtsreformgesetzes]

(1) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis oder Pachtverhältnis sind

1. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Kündigung § 554 Abs. 2 Nr. 2, §§ 565, 565c Satz 1 Nr. 1b, § 565d Abs. 2, § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe jeweils in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
2. im Falle eines vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Mieterhöhungsverlangens oder einer vor diesem Zeitpunkt zugegangenen Mieterhöhungserklärung die §§ 2, 3, 5, 7, 11 bis 13, 15 und 16 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden; darüber hinaus richten sich auch nach dem in Satz 1 genannten Zeitpunkt Mieterhöhungen nach § 7 Abs. 1 bis 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung, soweit es sich um Mietverhältnisse im Sinne des § 7 Abs. 1 jenes Gesetzes handelt;
3. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Erklärung über eine Betriebskostenänderung § 4 Abs. 2 bis 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 229 § 2 wird folgender § 3 eingefügt:

„§ 3
Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts vom ...
[einsetzen: Tag der Ausfertigung des Mietrechtsreformgesetzes]

(1) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis oder Pachtverhältnis sind

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

Entwurf

4. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Erklärung über die Abrechnung von Betriebskosten § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und § 14 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
5. im Falle des Todes des Mieters oder Pächters die §§ 569 bis 569b, 570b Abs. 1 und § 594d Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Mieter oder Pächter vor diesem Zeitpunkt verstorben ist, im Falle der Vermieterkündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum gegenüber dem Erben jedoch nur, wenn auch die Kündigungserklärung dem Erben vor diesem Zeitpunkt zugegangen ist;
6. im Falle einer vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] zugegangenen Mitteilung über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen § 541b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden;
7. hinsichtlich der Fälligkeit § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis im Sinne des § 564b Abs. 4 Nr. 2 oder Abs. 7 Nr. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung kann noch bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Tag, der fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] nach § 564b des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der vorstehend genannten Fassung gekündigt werden.

(3) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit sind § 564c in Verbindung mit § 564b sowie die §§ 556a bis c und 565a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

(4) Auf einen Mietspiegel, der vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] unter Voraussetzungen erstellt worden ist, die § 558d Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechen, sind die Vorschriften über den qualifizierten Mietspiegel

Beschlüsse des 6. Ausschusses

4. unverändert

5. unverändert

6. unverändert

7. unverändert

(2) unverändert

(3) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit sind § 564c in Verbindung mit § 564b sowie die §§ 556a bis c, 565a Abs. 1 und § 570 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung anzuwenden.

(4) Auf ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bestehendes Mietverhältnis, bei dem die Betriebskosten ganz oder teilweise in der Miete enthalten sind, ist wegen Erhöhungen der Betriebskosten § 560 Abs. 1, 2, 5 und 6 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden, soweit im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter Erhöhungen der Betriebskosten zu tragen hat; bei Ermäßigungen der Betriebskosten gilt § 560 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(5) unverändert

Entwurf

anzuwenden, wenn die Gemeinde ihn nach dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] als solchen veröffentlicht hat. War der Mietspiegel vor diesem Zeitpunkt bereits veröffentlicht worden, so ist es ausreichend, wenn die Gemeinde ihn später öffentlich als qualifizierten Mietspiegel bezeichnet hat. In jedem Fall sind § 558a Abs. 3 und § 558d Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht anzuwenden auf Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter vor dieser Veröffentlichung zugegangen sind.

(5) Auf vermieteten Wohnraum, der sich in einem Gebiet befindet, das aufgrund

1. des § 564b Abs. 2 Nr. 2, auch in Verbindung mit Nr. 3, des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung oder
2. des Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487)

bestimmt ist, sind die am ... [einsetzen: Tag, der dem Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes vorausgeht] geltenden vorstehend genannten Bestimmungen über Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Vermieters bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Tag, der ein Jahr nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] weiter anzuwenden. Ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bereits verstrichener Teil einer Frist nach den vorstehend genannten Bestimmungen wird auf die Frist nach § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs angerechnet. § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist jedoch nicht anzuwenden im Falle einer Kündigung des Erwerbers nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 jenes Gesetzes, wenn die Veräußerung vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] erfolgt ist und sich die veräußerte Wohnung nicht in einem nach Satz 1 bezeichneten Gebiet befindet.

(6) § 548 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn das selbständige Beweisverfahren vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] beantragt worden ist.

(7) § 551 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

(8) § 556 Abs. 3 Satz 2 bis 4 und § 556a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Abrechnungszeiträume, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] beendet waren.

(9) § 573c Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Kündigungsfristen vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] durch Vertrag vereinbart worden sind.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(6) Auf vermieteten Wohnraum, der sich in einem Gebiet befindet, das aufgrund

1. unverändert
2. unverändert

bestimmt ist, sind die am ... [einsetzen: Tag, der dem Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes vorausgeht] geltenden vorstehend genannten Bestimmungen über Beschränkungen des Kündigungsrechtes des Vermieters bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Tag, der drei Jahre nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes liegt] weiter anzuwenden. Ein am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] bereits verstrichener Teil einer Frist nach den vorstehend genannten Bestimmungen wird auf die Frist nach § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs angerechnet. § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist jedoch nicht anzuwenden im Falle einer Kündigung des Erwerbers nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 jenes Gesetzes, wenn die Veräußerung vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] erfolgt ist und sich die veräußerte Wohnung nicht in einem nach Satz 1 bezeichneten Gebiet befindet.

(7) unverändert

(8) § 551 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung vor dem **1. Januar 1983** durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

(9) § 556 Abs. 3 Satz 2 bis **6** und § 556a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind nicht anzuwenden auf Abrechnungszeiträume, die vor dem ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] beendet waren.

(10) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

2. Artikel 232 wird wie folgt geändert:

a) § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2
Mietverträge

(1) Mietverhältnisse aufgrund von Verträgen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts geschlossen worden sind, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, soweit sich nicht aus dem folgenden Absatz etwas anderes ergibt.

(2) Auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vermieter sich nicht berufen.“

b) Die Überschrift von § 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 3
Pachtverträge“

c) In § 4 Abs. 2 Satz 2 und 3 werden die Wörter „des ortsüblichen Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der ortsüblichen Pacht“ ersetzt.

2. unverändert

Artikel 3**Änderung der Zivilprozessordnung**

Die Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. März 2000 (BGBl. I S. 330), wird wie folgt geändert:

1. § 8 wird wie folgt gefasst:

„§ 8

Ist das Bestehen oder die Dauer eines Pacht- oder Mietverhältnisses streitig, so ist der Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Pacht oder Miete und, wenn der fünfundzwanzigfache Betrag des einjährigen Entgelts geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung entscheidend.“

2. In § 29a Abs. 2 wird die Angabe „§ 556a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

3. § 93b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Wird einer Klage auf Räumung von Wohnraum mit Rücksicht darauf stattgegeben, dass ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs wegen der berechtigten Interessen des Klägers nicht gerechtfertigt ist, so kann das Gericht die Kosten ganz oder teilweise dem Kläger auferlegen, wenn der Beklagte die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Angabe von Gründen verlangt hatte und der Kläger aus Gründen obsiegt, die erst nachträglich entstanden sind (§ 574 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Dies gilt in einem Rechtsstreit wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Abweisung der Klage entsprechend.“

Artikel 3

unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

- b) In Absatz 2 wird die Angabe „§§ 556a, 556b“ durch die Angabe „§§ 574 bis 574b“ ersetzt.
4. In § 227 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, § 308a und § 708 Nr. 7 wird jeweils die Angabe „§§ 556a, 556b“ durch die Angabe „§§ 574 bis 574b“ ersetzt.
5. § 721 Abs. 7 wird wie folgt gefasst:
- „(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 sowie in den Fällen des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet ein Mietverhältnis im Sinne des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden.“
6. § 794a Abs. 5 wird wie folgt gefasst:
- „(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 sowie in den Fällen des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Endet ein Mietverhältnis im Sinne des § 575 des Bürgerlichen Gesetzbuchs durch außerordentliche Kündigung, kann eine Räumungsfrist höchstens bis zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt der Beendigung gewährt werden.“
7. § 851b Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
- b) In Satz 2 wird das Wort „Pachtzinszahlungen“ durch das Wort „Pachtzahlungen“ ersetzt.
8. In § 1030 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „§ 556a Abs. 8“ durch die Angabe „§ 549 Abs. 2 Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

Artikel 4**Änderung des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung**

Nach § 23 des Gesetzes betreffend die Einführung der Zivilprozessordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2400) geändert worden ist, wird folgender § 24 eingefügt:

„§ 24

[Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts]

Auf einen Räumungsrechtsstreit, der vor dem ... [einsetzen: Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] rechtshängig geworden ist, finden § 93b Abs. 1 und 2, § 721 Abs. 7 sowie § 794a Abs. 5 der Zivilprozessordnung in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung Anwendung.“

Artikel 4

unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 5**Artikel 5****Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954**

unverändert

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„§ 5
Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

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

Artikel 6**Artikel 6****Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland****Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland**

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland vom 17. Juli 1959 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt für das Saarland 1991, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970), wird wie folgt geändert:

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland vom 17. Juli 1959 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1990 (Amtsblatt für das Saarland 1991, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:

1. Nach § 29 wird folgender § 29a eingefügt:

„§ 29a
Kostenmiete

„§ 29a
Kostenmiete

(1) Hat sich der Vermieter von öffentlich gefördertem oder steuerbegünstigtem Wohnraum nach diesem Gesetz verpflichtet, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren, so kann er eine Erhöhung bis zu dem Betrag verlangen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit erforderlich ist. Eine Erhöhung der Miete nach den §§ 558 und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist ausgeschlossen.

(1) unverändert

(2) Die Erhöhung nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch *schriftliche* Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Die Er-

(2) Die Erhöhung nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch Erklärung **in Textform** gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Die Er-

Entwurf

klärung hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monat an die erhöhte Miete an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, tritt diese Wirkung erst mit dem Ersten des übernächsten Monats ein.

(3) Soweit im Rahmen der Kostenmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung durch Umlage erhoben werden, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten in entsprechender Anwendung des § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs umlegen.

(4) Ermäßigen sich die laufenden Aufwendungen, so hat der Vermieter die Kostenmiete vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechtes gefördert worden ist, wenn der Vermieter sich in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise verpflichtet hat.“

2. § 51e wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
- b) In Absatz 1 Satz 3 und in Absatz 2 Nr. 2 werden jeweils das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.

3. § 51f Abs. 2 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. keine höhere Miete als die festgelegte Miete zu verlangen und“.

Artikel 7**Änderung weiterer Gesetze**

(1) In § 8 Abs. 1a Satz 3 des Vermögenszuordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), das zuletzt durch Artikel 7 Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 571“ durch die Angabe „§ 566“ ersetzt.

(2) In § 3 Abs. 1 Satz 1 und in § 4 Abs. 1 Satz 4 des Alt-schuldenhilfe-Gesetzes vom 23. Juni 1993 (BGBl. I S. 944, 986), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 21. November 1996 (BGBl. I S. 1780) geändert worden ist, werden jeweils nach dem Wort „Miethöhegesetzes“ die Wörter „in der bis zum 10. Juni 1995 geltenden Fassung“ eingefügt.

(3) In § 8 Satz 3 des Apothekengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1980 (BGBl. I S. 1993), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 1994 (BGBl. I S. 2189) geändert worden ist, werden die Wörter „der Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

(4) § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; BGBl. 1998 I S. 138), das zuletzt durch

Beschlüsse des 6. Ausschusses

klärung hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monat an die erhöhte Miete an die Stelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, tritt diese Wirkung erst mit dem Ersten des übernächsten Monats ein.

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) unverändert

2. unverändert

3. unverändert

Artikel 7**Änderung weiterer Gesetze**

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; BGBl. 1998 I S. 138), das zuletzt durch

Entwurf

Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. *Fristen* nach § 577a Abs. 1 *und 2 Satz 3* des Bürgerlichen Gesetzbuchs *entfallen*.“

(5) § 15a Abs. 2 des Bundessozialhilfegesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1994 (BGBl. I S. 646, 2975), das zuletzt nach Maßgabe des Artikels 2 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 1999 (BGBl. I S. 1442) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe „§ 554“ wird durch die Angabe „§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3“ ersetzt.

b) Die Nummern 3 und 4 werden wie folgt gefasst:

„3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,

4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und“.

2. In Satz 3 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.

(6) In § 3 Abs. 2 des Gräbergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Januar 1993 (BGBl. I S. 178), das zuletzt durch Artikel 20 der Verordnung vom 21. September 1997 (BGBl. I S. 2390) geändert worden ist, werden die Wörter „der ortsübliche Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.

(7) Das Deutsche-Welle-Gesetz vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3094) wird wie folgt geändert:

1. § 10 Abs. 13 wird wie folgt gefasst:

„(13) Werbesendungen in Form von direkten Angeboten an die Öffentlichkeit für den Verkauf, den Kauf oder den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages über Erzeugnisse oder die Erbringung von Dienstleistungen (Fernseheinkauf) sind unzulässig.“

2. § 11 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Gesponserte Sendungen dürfen nicht zum Verkauf, zum Kauf oder zum Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags über Erzeugnisse oder Dienstleistungen des Sponsors oder eines Dritten, vor allem durch entsprechende besondere Hinweise, anregen.“

(8) Das Wohnungsbau- und Familienheimgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2970), wird wie folgt geändert:

1. § 88d wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

„6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Sondereigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. **Die Frist** nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs **entfällt**.“

(5) unverändert

(6) unverändert

(7) unverändert

(8) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

- aa) In Satz 2 werden die Wörter „des Mietzinses“ durch die Wörter „der Miete“ ersetzt.
 - bb) In Satz 3 wird das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 Nr. 2 wird das Wort „Mietzinsregelung“ durch die Wörter „Regelung der Miete“ ersetzt.
2. In § 88e Abs. 2 wird Nummer 1 wie folgt gefasst:

„1. keine höhere als die festgelegte Miete zu verlangen und“.

(9) In Artikel VI § 3 des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbau-rechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-2-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Änderungsvorschrift vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969) geändert worden ist, werden die Wörter „des laufenden Mietzinses,“ durch die Wörter „der laufenden Miete,“ ersetzt.

(9) unverändert

(10) § 4 Satz 1 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1136) wird wie folgt gefasst:

(10) unverändert

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass für nicht preisgebundenen Wohnraum eines Unternehmens, das am 31. Dezember 1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt war, sowie des Erwerbers solchen Wohnraums die §§ 557 bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des § 29a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Zeit vom 1. Januar 1990 bis zum 31. Dezember 1995 mit der Maßgabe gelten, dass abweichend von § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete unter der Voraussetzung verlangen kann, dass die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgesehen, nicht um mehr als 5 vom Hundert erhöht; § 558 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.“

(11) Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166, 2319) wird wie folgt geändert:

(11) unverändert

1. § 2b Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Stirbt der Mieter, so geht es auf denjenigen über, der nach den §§ 563 und 563a oder als Erbe nach § 564 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in das Mietverhältnis eintritt oder es fortsetzt.“

2. In § 4 Abs. 7 werden die Wörter „hausstandszugehörigen Familienangehörigen“ durch das Wort „Personen“ und die Angabe „§ 569a Abs. 2“ durch die Angabe „§ 563 Abs. 2 und 3“ ersetzt.

3. § 6 Abs. 7 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2“ ersetzt.

Entwurf

b) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im übrigen bleibt § 577a Abs. 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt, soweit in dieser Bestimmung auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen wird.“

4. In § 9 Abs. 5 Satz 2 wird die Angabe „§ 550b“ durch die Angabe „§ 551“ ersetzt.
5. In § 32 Abs. 2 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2“ ersetzt.

(12) § 14 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993), das zuletzt durch Artikel 36 des Gesetzes vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im übrigen bleiben die Vorschriften der §§ 557 bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des § 29a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland unberührt.“

2. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Erhöhungsbetrag kann nach den §§ 558 oder 559, 559a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ermittelt werden.“

(13) In § 6 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2534) geändert worden ist, werden die Wörter „des Mietspiegelgesetzes“ durch die Angabe „des § 558c oder § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ und das Wort „Mietzinsspanne“ durch das Wort „Mietspanne“ ersetzt.

(14) Das Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 24 des Gesetzes vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), wird wie folgt geändert:

1. In § 22 Satz 1 werden die Wörter „zur Pacht“ durch die Wörter „zum Abschluss eines Pachtvertrages“ ersetzt.
2. In § 23 wird das Wort „Pacht“ durch die Wörter „ein Pachtverhältnis“ ersetzt.

(15) Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Ge-

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(12) § 14 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993), das zuletzt durch Artikel 36 des Gesetzes vom 16. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2441) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im übrigen bleiben die Vorschriften der §§ **556, 556a, 557 bis 561** des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie des § 29a des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland unberührt.“

2. unverändert

(13) **Das** Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2180), zuletzt **geändert** durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2534), **wird wie folgt geändert:**

1. In § 6 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter „des Mietspiegelgesetzes“ durch die Angabe „des § 558c oder § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ und das Wort „Mietzinsspanne“ durch das Wort „Mietspanne“ ersetzt.

2. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Text wird Absatz 1.

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Für am ... [einsetzen: Tag des Inkrafttretens des Mietrechtsreformgesetzes] noch nicht abgeschlossene Verwaltungsverfahren eines Leistungszeitraumes, zu dessen Stichtag gemäß § 3 Abs. 2 ein Mietspiegel gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe bestand, ist dieser Mietspiegel weiterhin anzuwenden.“

(14) unverändert

(15) Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Ge-

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

setzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des Zweiten Abschnitts wird wie folgt gefasst:

„Kleingartenpachtverhältnisse“

2. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Wörter „die Pacht“ durch die Wörter „den Pachtvertrag“ ersetzt.

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

„Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Pachtverträge über Grundstücke zu dem Zweck, die Grundstücke aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpachtverträge).“

3. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Pacht“

- b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Als Pacht darf höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung der Pacht für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen ortsübliche Pachtbeträge im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen. Ortsüblich im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist die in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pacht.“

- c) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „den ortsüblichen Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.

- d) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „die ortsüblichen Pachtzinsen“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt.

- e) In Absatz 2 Satz 3 werden die Wörter „sind ergänzend Pachtzinsen“ durch die Wörter „ist ergänzend die Pacht“ ersetzt.

- f) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Ist die vereinbarte Pacht niedriger oder höher als die sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpacht, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei *schriftlich* erklären, dass die Pacht bis zur Höhe der Höchstpacht herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraums an die höhere oder niedrigere Pacht zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach Vertragschluss oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über

setzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. unverändert

3. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert

- b) unverändert

“

- c) unverändert

- d) unverändert

- e) unverändert

- f) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Ist die vereinbarte Pacht niedriger oder höher als die sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpacht, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei **in Textform** erklären, dass die Pacht bis zur Höhe der Höchstpacht herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraums an die höhere oder niedrigere Pacht zu zahlen. Die Vertragsparteien können die Anpassung frühestens nach Ablauf von drei Jahren nach Vertragschluss oder der vorhergehenden Anpassung verlangen. Im Falle einer Erklärung des Verpächters über

Entwurf

eine Pächterhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am 15. Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhoben werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, tritt eine Erhöhung der Pacht nicht ein.“

g) Absatz 4 Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe der Pacht zugleich mit der Pacht zu zahlen.“

4. § 8 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach *schriftlicher* Mahnung die fällige Pachtforderung erfüllt oder“.

5. § 12 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 563b Abs. 1 und 2 über die Haftung und über die Anrechnung der gezahlten Miete entsprechend anzuwenden.“

6. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nr. 3 zweiter Halbsatz wird wie folgt gefasst:

„das Angebot ist in Bezug auf die Pacht als angemessen anzusehen, wenn sie der Pacht nach § 5 entspricht.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die als Entschädigung festzusetzende Pacht bemisst sich nach § 5.“

7. § 20a Nr. 6 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefasst:

„Die bei Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes zu leistende Pacht kann bis zur Höhe der nach § 5 Abs. 1 zulässigen Höchstpacht in folgenden Schritten erhöht werden:

1. ab 1. Mai 1994 auf das Doppelte,
2. ab 1. Januar 1996 auf das Dreifache,
3. ab 1. Januar 1998 auf das Vierfache

der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau. Liegt eine ortsübliche Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, ist die entsprechende Pacht in einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen.“

(16) Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766) wird wie folgt geändert:

1. In Satz 1 Nr. 1 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.

2. Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Die *schriftliche* Erklärung des Verpächters hat die Wirkung, dass mit dem vom Verpächter genannten Zeitpunkt an die Stelle der bisherigen Pacht die erhöhte Pacht tritt.“

Beschlüsse des 6. Ausschusses

eine Pächterhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am 15. Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhoben werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, tritt eine Erhöhung der Pacht nicht ein.“

g) unverändert

4. § 8 Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. der Pächter mit der Entrichtung der Pacht für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach Mahnung **in Textform** die fällige Pachtforderung erfüllt oder“.

5. unverändert

6. unverändert

7. unverändert

(16) Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766) wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Die **in Textform abgegebene** Erklärung des Verpächters hat die Wirkung, dass mit dem vom Verpächter genannten Zeitpunkt an die Stelle der bisherigen Pacht die erhöhte Pacht tritt.“

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(17) In § 12 der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-10, veröffentlichten bereinigten Fassung werden die Angabe „§§ 573, 574,“ durch die Angabe „§§ 566b, 566c,“ und das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.

(17) unverändert

(18) Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Februar 1998 (BGBl. I S. 866), wird wie folgt geändert:

(18) unverändert

1. In § 21 Abs. 2 wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.

2. § 57 wird wie folgt gefasst:

„§ 57

Ist das Grundstück einem Mieter oder Pächter überlassen, so finden die Vorschriften der §§ 566, 566a, 566b Abs. 1, §§ 566c und 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs nach Maßgabe der §§ 57a und 57b entsprechende Anwendung.“

3. § 57b Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Soweit nach den Vorschriften des § 566b Abs. 1 und der §§ 566c, 566d des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Wirkung von Verfügungen und Rechtsgeschäften über die Miete oder Pacht der Übergang des Eigentums in Betracht kommt, ist an dessen Stelle die Beschlagnahme des Grundstücks maßgebend.“

4. § 169 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird die Angabe „§ 580a“ durch die Angabe „§ 578a“ ersetzt.

b) In Satz 2 werden die Angabe „§ 580a Abs. 2“ durch die Angabe „§ 578a Abs. 2“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.

(19) Das Gesetz über die Pfändung von Miet- und Pachtzinsforderungen wegen Ansprüchen aus öffentlichen Grundstückslasten in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-16, veröffentlichten bereinigten Fassung wird wie folgt geändert:

(19) unverändert

1. In Absatz 1 und 2 Satz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ jeweils durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.

2. In Absatz 3 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ und das Wort „ihn“ durch das Wort „sie“ ersetzt.

(20) Die Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2384), wird wie folgt geändert:

(20) unverändert

1. § 50 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

- b) In Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.
2. § 110 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 werden das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
- c) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „Pachtzinsforderung“ durch das Wort „Pachtforderung“ ersetzt.
3. In § 112 Nr. 1 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.

(21) Das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 317-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2954), wird wie folgt geändert:

(21) unverändert

1. In § 1 Nr. 1 und 1a werden jeweils die Wörter „die Landpacht“ durch die Wörter „den Landpachtvertrag“ ersetzt.
2. In § 35 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.

(22) § 16 des Gerichtskostengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1975, das zuletzt durch Artikel 1 Nr. 5a des Gesetzes vom 19. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3836) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

(22) unverändert

„§ 16

Miet-, Pacht- und ähnliche Nutzungsverhältnisse

(1) Ist das Bestehen oder die Dauer eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses streitig, so ist der Betrag des auf die streitige Zeit entfallenden Entgelts und, wenn das einjährige Entgelt geringer ist, dieser Betrag für die Wertberechnung maßgebend.

(2) Wird wegen Beendigung eines Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnisses die Räumung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils verlangt, so ist ohne Rücksicht darauf, ob über das Bestehen des Nutzungsverhältnisses Streit besteht, das für die Dauer eines Jahres zu zahlende Entgelt maßgebend, wenn sich nicht nach Absatz 1 ein geringerer Streitwert ergibt. Verlangt ein Kläger die Räumung oder Herausgabe auch aus einem anderen Rechtsgrund, ist der Wert der Nutzung eines Jahres maßgebend.

(3) Werden der Anspruch auf Räumung von Wohnraum und der Anspruch nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Wohnraum in demselben Prozess verhandelt, so werden die Werte nicht zusammengerechnet.

(4) Bei Ansprüchen nach den §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist auch für die Rechtsmittelinstanz der für die erste Instanz maßgebende Wert zugrunde zu legen, sofern nicht die Beschwer geringer ist.

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(5) Bei Ansprüchen auf Erhöhung der Miete für Wohnraum ist höchstens der Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete maßgebend.“

(23) § 21 Abs. 2 des Gesetzes über Kosten der Gerichtsvollzieher in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 362-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt geändert worden ist durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3039), wird wie folgt gefasst:

„(2) Die gleiche Gebühr wird für die öffentliche Verpachtung an den Meistbietenden nach der für drei Jahre zu entrichtenden Pacht erhoben. Ist die vereinbarte Pachtzeit kürzer, so ist die für diese Zeit zu zahlende Pacht maßgebend.“

(24) § 1 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 749) wird wie folgt geändert:

1. Nach den Wörtern „Miethöhe“ und „jenes Gesetzes“ werden jeweils die Wörter „in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung“ eingefügt.
2. Folgender Satz wird angefügt:

„Für Zwecke des Satzes 1 bleiben die hier genannten Bestimmungen weiterhin anwendbar.“

(25) Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748), wird wie folgt geändert:

1. In § 6 Abs. 1 werden die Wörter „die Miete oder die Pacht“ durch die Wörter „den Miet- oder den Pachtvertrag“ ersetzt.
2. In § 16 Abs. 1 wird die Angabe „§ 569“ durch die Angabe „§ 564 Satz 2, § 580“ ersetzt.
3. In § 21 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „§§ 565 und 584“ durch die Angabe „§§ 580a und 584“ ersetzt.
4. § 24 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„Die §§ 574 bis 574b des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.“
5. In § 34 werden die Wörter „die Wohnraummiete“ durch das Wort „Wohnraummietverhältnisse“ ersetzt.
6. § 35 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
„(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung einer Miete verlangen. Die Miete wird an dem ersten Tag des zweiten Monats fällig, der auf die *schriftliche* Anforderung der Miete durch den Vermieter gegenüber dem Mieter folgt.“
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „der Mietzins“ durch die Wörter „die Miete“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 und 3 werden wie folgt gefasst:
„Von dem 11. Juni 1995 an bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsre-

(23) **entfällt**

(24) **unverändert**

(25) Das Schuldrechtsanpassungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748), wird wie folgt geändert:

1. **unverändert**
2. **unverändert**
3. **unverändert**
4. **unverändert**
5. **unverändert**
6. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung einer Miete verlangen. Die Miete wird an dem ersten Tag des zweiten Monats fällig, der auf die **in Textform vorzulegende** Anforderung der Miete durch den Vermieter gegenüber dem Mieter folgt.“

b) **unverändert**

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

formgesetzes] kann der Vermieter eine Erhöhung dieser Miete und die Betriebskosten nach näherer Maßgabe des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe und der dort angeführten Vorschriften jeweils in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung verlangen. Für die Erhöhung nach § 12 jenes Gesetzes gilt dessen § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 jeweils in der bis zum ... [einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes] geltenden Fassung nicht.“

- | | |
|--|------------------|
| 7. In § 36 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „eines Mietzinses“ durch die Wörter „einer Miete“ ersetzt. | 7. unverändert |
| 8. In § 37 Abs. 2 Satz 2 werden die Wörter „Miet- oder Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete oder Pacht“ ersetzt. | 8. unverändert |
| (26) Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 8 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert: | (26) unverändert |
| 1. In § 37 Abs. 2 wird die Angabe „§§ 571 bis 576“ durch die Angabe „§§ 566 bis 566e“ ersetzt. | |
| 2. In § 40 Abs. 1 wird in Satz 1 das Wort „Mietzinsforderung“ durch das Wort „Mietforderung“ und in Satz 2 das Wort „Mietzinsforderungen“ durch das Wort „Mietforderungen“ ersetzt. | |
| (27) In § 98 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Rechte an Luftfahrzeugen in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10a des Gesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2432) geändert worden ist, wird die Angabe „580a,“ durch die Angabe „578a,“ ersetzt. | (27) unverändert |
| (28) Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2493), wird wie folgt geändert: | (28) unverändert |
| 1. In § 83 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „des ortsüblichen Mietzinses“ durch die Wörter „der ortsüblichen Miete“ ersetzt. | |
| 2. In § 112 Abs. 1 Satz 2 wird die Angabe „§ 564b Abs. 2 Nr. 2 und 3“ durch die Angabe „§ 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3“ ersetzt. | |
| (29) § 6 des Anpflanzungseigentumsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2549) wird wie folgt geändert: | (29) unverändert |
| 1. In der Überschrift wird das Wort „Pacht“ durch das Wort „Pachtvertrag“ ersetzt. | |
| 2. In Absatz 2 werden die Wörter „den ortsüblichen Pachtzins“ durch die Wörter „die ortsübliche Pacht“ ersetzt. | |
| 3. In Absatz 3 werden die Wörter „die Pacht“ durch die Wörter „den Pachtvertrag“ ersetzt. | |
| (30) Die Verordnung über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrats in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 404-3, veröffentlichten bereinigten | (30) unverändert |

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 9 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

1. § 5 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Hierbei setzt der Richter die Miete fest.“

b) Satz 3 wird gestrichen.

2. In § 9 Abs. 2 Satz 1 werden die Wörter „den Mietzins“ durch die Wörter „die Miete“ ersetzt.

(31) In § 17 Abs. 4 Satz 1 des Bundesleistungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 33 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2325) geändert worden ist, werden die Wörter „des § 547“ durch die Wörter „der § 536a Abs. 2 Nr. 2, § 539 Abs. 1“ ersetzt. (31) unverändert

(32) In § 16 Nr. 3 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54-3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242) geändert worden ist, werden die Wörter „im Wege der Pacht“ durch die Wörter „aufgrund eines Pachtvertrages“ ersetzt. (32) unverändert

(33) In § 6 Satz 1 des Wertausgleichsgesetzes vom 12. Oktober 1971 (BGBl. I S. 1625), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624) geändert worden ist, werden die Wörter „des § 547 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2“ durch die Wörter „der § 536a Abs. 2 Nr. 2, § 539 Abs. 1“ ersetzt. (33) unverändert

(34) Das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (BGBl. I S. 2546), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2626), wird wie folgt geändert: (34) unverändert

1. In § 99 Abs. 2 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „Miet- oder Pachtverhältnisse“ ersetzt.

2. In § 100 Abs. 2 Buchstabe h werden die Wörter „Miete von“ durch die Wörter „Mietverhältnisse über“ ersetzt.

(35) In § 66 Abs. 5 des Filmförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 1998 (BGBl. I S. 2053) werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ jeweils durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt. (35) unverändert

(36) In § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Förderung der Rationalisierung im Steinkohlenbergbau in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-9, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch das Gesetz vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1723) geändert worden ist, werden die Wörter „Kauf, Tausch oder Pacht von Grubenfeldern“ durch die Wörter „Kauf, Tausch von oder Pachtverhältnisse über Grubenfelder“ ersetzt. (36) unverändert

(37) In § 11 Abs. 1 des Gesetzes über die Kreditanstalt für Wiederaufbau in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 1969 (BGBl. I S. 573), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 24. März 1998 (BGBl. I S. 529) geändert (37) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

worden ist, werden die Wörter „Miete von Gebäuden“ durch die Wörter „Mietverhältnisse über Gebäude“ ersetzt.

(38) In § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Landpachtverkehrsgesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), das durch Artikel 31 des Gesetzes vom 29. Juli 1994 (BGBl. I S. 1890) geändert worden ist, werden die Wörter „der Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.

(38) unverändert

(39) In § 70 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1430) geändert worden ist, werden die Wörter „des Pachtzinses“ durch die Wörter „der Pacht“ ersetzt.

(39) unverändert

(40) In § 14 Abs. 1 Satz 1 des Bundesjagdgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 1976 (BGBl. I S. 2849), das zuletzt durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 26. Januar 1998 (BGBl. I S. 164) geändert worden ist, wird die Angabe „§§ 571 bis 579“ durch die Angabe „§§ 566 bis 567b“ ersetzt.

(40) unverändert

(41) In § 82 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 1 des Sozialgesetzbuchs – Elftes Buch (XI) – Soziale Pflegeversicherung – (Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 1994, BGBl. I S. 1014, 1015), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2626) geändert worden ist, werden die Wörter „Miete, Pacht,“ jeweils durch die Wörter „Miet- und Pachtverhältnisse über,“ ersetzt.

(41) unverändert

(42) In § 5 Abs. 1 des Fernsehsignalübertragungs-Gesetzes vom 14. November 1997 (BGBl. I S. 2710) werden die Wörter „zur Miete“ durch die Wörter „zum Abschluss eines Mietvertrages“ ersetzt.

(42) unverändert

(43) In § 22 Abs. 1 Satz 3 des Eisenbahnneuordnungsgesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juni 1999 (BGBl. I S. 1384) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 571“ durch die Angabe „§ 566“ ersetzt.

(43) unverändert

(44) Das Vermögensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4026) wird wie folgt geändert:

(44) unverändert

1. § 6a Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 5 werden die Wörter „den Pachtzins“ durch die Wörter „die Pacht“ ersetzt.
- b) In Satz 6 werden die Wörter „Der Pachtzins“ durch die Wörter „Die Pacht“ ersetzt.

2. In § 20 Abs. 7 Satz 4 wird die Angabe „§ 569a Abs. 1 und 2“ durch die Angabe „§ 563a Abs. 1 und 2“ ersetzt.

(45) Das Investitionsvorranggesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (BGBl. I S. 1996), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2000 (BGBl. I S. 897), wird wie folgt geändert:

(45) unverändert

1. In § 11 Abs. 3 wird die Angabe „§§ 571, 572, 573 Satz 1, die §§ 574 bis 576 und 579“ durch die Angabe „§§ 566, 566a, 566b Abs. 1, die §§ 566c bis 566e und § 567b“ ersetzt.

Entwurf

2. In § 16 Abs. 2 Satz 3 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
3. In § 21a Abs. 5 Satz 2 werden die Wörter „dem Gesetz über die Regelung der Miethöhe“ durch die Wörter „den §§ 558 bis 559b des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

(46) Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 28 des Gesetzes vom 22. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3224), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des § 48 wird wie folgt gefasst:
„Vorrang beim Abschluss eines Pachtvertrages und beim Kauf“.
2. Die Überschrift des § 52 wird wie folgt gefasst:
„Landpachtverhältnisse“.
3. In § 65 Abs. 3 wird das Wort „Landpacht“ durch das Wort „Landpachtverhältnisse“ ersetzt.

Artikel 8**Änderung von Rechtsverordnungen**

(1) § 4 der Bestimmungen über Amtswohnungen, Umzugskostenentschädigung, Tagegelder und Entschädigung für Reisekosten der Mitglieder der Bundesregierung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 1103-1-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Verordnung vom 9. Februar 1995 (BGBl. I S. 192) geändert worden sind, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 wird die Angabe „§ 546“ durch die Angabe „§ 535 Abs. 1 Satz 3“ ersetzt.
2. In Absatz 4 Satz 1 werden die Wörter „dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912),“ durch die Wörter „den §§ 557 bis 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ ersetzt.

(2) Die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167), wird wie folgt geändert:

1. § 31 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „aus Mieten, Pachten und“ durch die Wörter „aus Miet- und Pachtverträgen sowie“ ersetzt.
 - b) In Absatz 2 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „einem Miet- oder Pachtvertrag“ ersetzt.
2. In § 40c Abs. 5 Satz 1 werden die Wörter „Miete oder Pacht“ durch die Wörter „einem Miet- oder Pachtvertrag“ ersetzt.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(46) unverändert

Artikel 8**Änderung von Rechtsverordnungen**

(1) unverändert

(2) unverändert

Entwurf

(3) Die Verordnung über die Geschäftsführung und Vergütung des Zwangsverwalters vom 16. Februar 1970 (BGBl. I S. 185) wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c wird das Wort „Pachtzinsforderungen“ durch das Wort „Pachtforderungen“ ersetzt.
2. In § 7 Abs. 3 werden die Wörter „des Miet- oder Pachtzinses“ durch die Wörter „der Miete oder Pacht“ ersetzt.
3. In § 8 Abs. 1 werden die Wörter „der Miet- oder Pachtzins“ und die Wörter „den Miet- oder Pachtzins“ werden jeweils durch die Wörter „die Miete oder Pacht“ ersetzt.
4. § 19 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Nr. 4 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „Miet- und Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete und Pacht“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Ist ein zu vermietender oder zu verpachtender Teil eines Grundstücks nicht vermietet oder verpachtet gewesen oder ist eine im Laufe des Rechnungsjahres fällig gewordene Miete oder Pacht in einer früheren Rechnung als Einnahme aufgeführt, so ist dies zu vermerken.“
5. In § 24 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „Miet- oder Pachtzinsen“ durch die Wörter „Miete oder Pacht“ ersetzt.

(4) § 21 Abs. 4 der Kreditinstituts-Rechnungslegungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3654) wird *wie folgt geändert*:

1. In Satz 1 Nr. 3 wird die Angabe „§ 550b“ durch die Angabe „§ 551“ ersetzt.
2. In Satz 2 wird die Angabe „3 000 Deutsche Mark“ durch die Angabe „1 500 Euro“ ersetzt.

(5) In § 7 Abs. 7 Satz 1 und Abs. 8 Nr. 1 der Dritten Verordnung über Ausgleichsleistungen nach dem Lastenausgleichsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1977 (BGBl. I S. 850), die zuletzt durch Artikel 47 des Gesetzes vom 24. März 1997 (BGBl. I S. 594) geändert worden ist, wird das Wort „Pachtzinsen“ jeweils durch das Wort „Pacht“ ersetzt.

(6) § 10 der Makler- und Bauträgerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1990 (BGBl. I S. 2479), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 16. Juni 1998 (BGBl. I S. 1291) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 3 Nr. 2 und 3 wird das Wort „Mietzinsforderung“ jeweils durch das Wort „Mietforderung“ ersetzt.
2. In Absatz 4 Nr. 2 werden die Wörter „die Mietzins-, Pachtzins- oder sonstige Forderung“ durch die Wörter „die Miet-, Pacht- oder sonstige Forderung“ ersetzt.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(3) unverändert

(4) In § 21 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der Kreditinstituts-Rechnungslegungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1998 (BGBl. I S. 3654) wird die Angabe „§ 550b“ durch die Angabe „§ 551“ ersetzt.

2. **entfällt**

(5) unverändert

(6) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

(7) § 4 Abs. 2 der Preisklauselverordnung vom 23. September 1998 (BGBl. I S. 3043) wird wie folgt gefasst:

(7) unverändert

„(2) Für Mietanpassungsvereinbarungen in Verträgen über Wohnraum gilt § 557b des Bürgerlichen Gesetzbuchs.“

(8) In § 2 Nr. 2 und in § 3 Abs. 1 der Energieverbrauchs-kennzeichnungsverordnung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2616), die durch die Verordnung vom 26. November 1999 (BGBl. I S. 2372) geändert worden ist, werden die Wörter „zur Miete“ jeweils durch die Wörter „zum Abschluss eines Mietvertrages“ ersetzt.

(8) unverändert

(9) Die Anlage zu § 9 Abschnitt II der ReNoPat-Ausbildungsverordnung vom 23. November 1987 (BGBl. I S. 2392), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Februar 1995 (BGBl. I S. 206) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

(9) unverändert

1. In Buchstabe A laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe d und in Buchstabe C laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe d wird das Wort „Miete,“ jeweils durch das Wort „Mietvertrag,“ ersetzt.

2. In Buchstabe B laufende Nr. 1 Spalte 3 Buchstabe c werden die Wörter „Miete und Pacht,“ durch die Wörter „Miet- und Pachtvertrag,“ ersetzt.

(10) In § 1 Abs. 1 Satz 2 der DV-Berufsbildungszentren-Verordnung vom 31. Mai 1972 (BGBl. I S. 872) werden die Wörter „Miete von“ durch die Wörter „aufgrund von Mietverträgen überlassenen“ ersetzt.

(10) unverändert

(11) In § 9 Abs. 7 Satz 1 und Abs. 8 Nr. 1 der Ausgleichsrentenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juli 1975 (BGBl. I S. 1769), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Juni 1998 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist, wird das Wort „Pachtzinsen“ jeweils durch das Wort „Pacht“ ersetzt.

(11) unverändert

(12) § 32 der Orthopädieverordnung vom 4. Oktober 1989 (BGBl. I S. 1834), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3009) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

(12) unverändert

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Zuschüsse und Kosten bei gemieteten Motorfahrzeugen“

2. Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Zuschüsse und Kostenübernahmen sind in entsprechender Anwendung der §§ 23 bis 31 auch bei gemieteten Motorfahrzeugen zulässig.“

Artikel 9**Artikel 9****Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang**

unverändert

Die auf Artikel 8 beruhenden Teile der dort geänderten Rechtsverordnungen können aufgrund der einschlägigen Ermächtigungen durch Rechtsverordnung geändert werden.

Entwurf

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 10**Artikel 10****Außerkräfttreten von Vorschriften****Außerkräfttreten von Vorschriften**

Es werden aufgehoben:

Es werden aufgehoben:

1. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242),
2. Das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 487),
3. § 2 des Gesetzes über die Angemessenheit von Entgelten bei Übergang in das Vergleichsmietensystem vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 749),
4. Artikel 4 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912),
5. Artikel 2 des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 1456),
6. Artikel 6 des Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257).

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert
4. unverändert
5. unverändert
6. unverändert
7. **Artikel 2 Nr. 3 bis 6 sowie Artikel 3 § 10 Nr. 2, § 26 Nr. 1 und § 59 des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266)**

Artikel 11**Artikel 11****Inkrafttreten****Inkrafttreten**

Artikel 8 Abs. 4 Nr. 2 tritt am 1. Januar 2002 in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Juli 2001 in Kraft.

Dieses Gesetz tritt am 1. **September** 2001 in Kraft.

**Bericht der Abgeordneten Margot von Renesse, Dirk Manzewski,
Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten, Ronald Pofalla, Helmut Wihelm (Amberg),
Rainer Funke und Dr. Evelyn Kenzler**

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf der Drucksache 14/4553 in seiner 134. Sitzung vom 17. November 2000 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuss sowie zur Mitberatung an den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen überwiesen.

Den Gesetzentwurf auf Drucksache 14/3896 hat der Deutsche Bundestag in seiner 124. Sitzung vom 12. Oktober 2000 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Rechtsausschuss sowie zur Mitberatung an den Ausschuss für Arbeit und Sozialordnung, den Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, den Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, den Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder und den Haushaltsausschuss überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Ausschuss für Arbeit- und Sozialordnung** hat die Vorlage – Drucksache 14/3896 – in seiner 84. Sitzung vom 14. März 2001 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Der **Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** hat die Vorlage – Drucksache 14/3896 – in seiner 58. Sitzung vom 14. März 2001 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Der **Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen** hat die Vorlagen in seiner 54. Sitzung vom 14. März 2001 beraten.

Die Fraktion der CDU/CSU stellte folgenden Antrag:

Der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen wolle beschließen:

1. *Der Gesetzentwurf führt in der Begründung zu Recht als vorrangiges Ziel einer Mietrechtsreform die Vereinfachung des Mietrechts im Sinne von mehr Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz an. Vorschriften des privaten Wohnraummietrechts werden mit diesem Ziel im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefasst und nach dem Ablauf eines Mietverhältnisses neu geordnet. Dabei konnte wesentlich auf Vorarbeiten aus der letzten Wahlperiode, insbesondere auf die Ergebnisse einer Bund-Länder-Arbeitsgruppe, aufgebaut werden.*
2. *Das Recht der Wohnraummiete ist für den überwiegenden Teil der Bevölkerung wie für Millionen von Vermietern bei der Gestaltung eines sozial verträglichen und nach Möglichkeit friedvollen Miteinanders von entschei-*

dender Bedeutung. Es ist aber gleichzeitig eine wichtige Rahmenbedingung für Investitions-Entscheidungen im Marktsektor des Mietwohnungsneubaus; diese Rahmenbedingung gewinnt noch an Gewicht, soweit bei den steuerlichen Rahmenbedingungen der Staat Förder-Impulse deutlich zurücknimmt, wie in den beiden letzten Jahren geschehen.

Der Ausschuss stellt mit Bedauern fest, dass der Gesetzentwurf über die Umsetzung des Vereinfachungsziels hinaus ein Verlassen der sozialen Ausgewogenheit des Mietrechts zwischen Mietern und Vermietern anstrebt und dabei auch investitionsfeindliche Impulse bewusst in Kauf nimmt. Ein solches Reform-Konzept einseitig zu Lasten von Vermietern und Investoren stellt in seinen mittelfristigen Auswirkungen einen Bärendienst auch für die Mieter dar. Diese Besorgnis in Richtung einer Gefährdung zur Zeit noch entspannter Wohnungsmärkte ist um so mehr gerechtfertigt, als die Neubautätigkeit im freifinanzierten Mietwohnungsbau in weiten Teilen Deutschlands bereits vor in Kraft treten der Mietrechtsreform auf das niedrige Niveau Ende der 80er Jahre zurückgefallen ist.

3. *Der Ausschuss macht das Verlassen der sozialen Balance zu Lasten der Vermieter und die Setzung investitionspolitisch negativer Impulse insbesondere an diesen Schwerpunkten des Gesetzentwurfes und den von den Koalitionsfraktionen nachträglich noch eingebrachten Änderungsanträgen fest:*
 - *Generelle Absenkung der Kappungsgrenze;*
 - *Durchsetzungsfähigkeit des qualifizierten Mietspiegels allein durch die Gemeinde;*
 - *Ausweitung der Vertragsnachfolge bei Tod des Mieters ohne Mitwirkung des Vermieters, ebenso bei Sozialwohnungen;*
 - *Verlängerung der Kündigungsfrist bei Zahlungsverzug des Mieters;*
 - *Rückwirkender Wegfall der erleichterten Kündigungsmöglichkeit für Vermieter, die in einem Dreifamilienhaus wohnen;*
 - *Einführung von asymmetrischen Kündigungsfristen;*
 - *Beibehaltung der verfassungsrechtlich fragwürdigen 2. Kündigungssperrfrist von 10 Jahren bei Wohnungsumwandlungen.*

Der Ausschuss bedauert zudem, dass Vorschläge des Bundesrates wie der rechtsanwendenden Praxis zur Regelung der Schönheitsreparaturen, einem der prozess-trächtigsten Regelungsbereiche im Mietrecht, in keiner Weise aufgegriffen wurden.

4. *Der Gesetzentwurf ist deshalb insgesamt abzulehnen. Der Ausschuss stellt außerdem mit Bedauern fest, dass sowohl von der Bundesregierung wie von der derzeitigen Bundestagsmehrheit beim parlamentarischen Beratungs-*

verfahren, auch nicht unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten in diesem Ausschuss, ein Versuch unternommen wurde, das Reformkonzept auf einen breiten politischen Konsens mit dem Ziel der Schaffung eines über die Wahlperiode hinaus verlässlichen, für die Investoren langfristig kalkulierbaren neuen Mietrechts abzustellen. Einmal mehr ist auch die Tatsache kritisch zu werten, dass die Ausschussberatung nicht im mindesten Maßstäben eines seriösen Gesetzgebungsverfahrens genügte.

Dieser Antrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Enthaltung der Fraktionen der F.D.P. und PDS abgelehnt.

Die Fraktion der PDS stellte den auch im Rechtsausschuss von ihr gestellten Änderungsantrag. Dieser wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der PDS abgelehnt.

Mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. bei Enthaltung der Fraktion der PDS hat der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sodann beschlossen zu empfehlen, die Vorlage – Drucksache 14/4553 – in der vom Rechtsausschuss beschlossenen Fassung anzunehmen.

Zur Vorlage – Drucksache 14/3896 – hat er mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Der **Ausschuss für Angelegenheiten der neuen Länder** hat die Vorlage – Drucksache 14/3896 – in seiner 57. Sitzung vom 14. März 2001 beraten und mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und des Vertreters der Fraktion der PDS gegen die Stimme des Vertreters der Fraktion der F.D.P. beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Der **Haushaltsausschuss** hat die Vorlage – Drucksache 14/3896 – in seiner Sitzung vom 7. Februar 2001 beraten und mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. beschlossen zu empfehlen, den Gesetzentwurf abzulehnen.

III. Beratung und Beratungsergebnis im Rechtsausschuss

Der Rechtsausschuss hat zu den Gesetzentwürfen am 24. Januar 2001 eine öffentliche Anhörung durchgeführt, an der folgende Sachverständige teilgenommen haben:

Prof. Dr. Peter Derleder	Universität Bremen
Prof. Dr. Joachim Göhring	Rechtsanwalt, Berlin
Dr. Günter Haber	Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen e. V.
Dr. Uwe Hannig	Justiziar des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Dr. Werner Hinz	Richter am Amtsgericht Pinneberg

Dr. Friedrich-Adolf Jahn	Präsident des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
--------------------------	---

Gesine Kort-Weiher	Deutscher Städtetag
--------------------	---------------------

Dr. Hans Langenberg	Vorsitzender Richter am Landgericht Hamburg
---------------------	---

Dr. Günter Nies	Rechtsanwalt, Köln
-----------------	--------------------

Franz-Georg Rips	Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e. V.
------------------	---

Ferréol Jay von Seldeneck	Rechtsanwalt und Notar, Berlin
---------------------------	--------------------------------

Hartwig Sprau	Vorsitzender Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht, München
---------------	---

Udo Tietjen	Richter am Landgericht Erfurt
-------------	-------------------------------

Jürgen Vesper	Diplom-Geograph, Berlin
---------------	-------------------------

Hinsichtlich des Ergebnisses der Anhörung wird auf das Protokoll der 71. Sitzung des Rechtsausschusses mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Der Rechtsausschuss hat die Vorlagen in seiner 76. Sitzung vom 14. März 2001 abschließend beraten.

Die **Koalitionsfraktionen** trugen übereinstimmend vor, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung eine gelungene Reform des Mietrechts darstelle. Das komplizierte Mietrecht werde deutlich vereinfacht, übersichtlich gegliedert und auch inhaltlich modernisiert. Dabei werde ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieter- und Vermieterinteressen erreicht. Mieterrechte würden wo nötig gestärkt, zugleich aber an anderen Stellen auch die Position der Vermieter verbessert. Beide Vertragsparteien erhielten außerdem mehr Raum für eigenverantwortliche Vertragsgestaltung. Mit den asymmetrischen Kündigungsfristen werde insbesondere die Flexibilität und Mobilität der Arbeitnehmer erleichtert. Die Absenkung der Kappungsgrenze sei zur Vermeidung von sozialen Härten gerechtfertigt und werde im Ergebnis nicht zu einem Rückgang von Investitionen in den Mietwohnungsbau führen.

Die **Fraktion der CDU/CSU** wandte gegen den Gesetzentwurf ein, dass er die soziale Symmetrie zwischen Vermietern und Mietern aufkündige. In diesem Sinne verfehlt sei die Einführung asymmetrischer Kündigungsfristen. Auch die generelle Absenkung der Kappungsgrenze sei verfehlt und das falsche Signal für Investoren im Mietwohnungsbau. Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels werde zu einem erheblichen Verwaltungs- und Kostenaufwand führen. Die Ausweitung der Vertragsnachfolge bei Tod des Mieters sei ein Eingriff in die Vertragsfreiheit.

Als Ergebnis ihrer Kritik an dem Gesetzentwurf stellte die Fraktion der CDU/CSU folgende Änderungsanträge:

1. **Kappungsgrenze** (§ 558 Abs. 3 BGB-E)

Der Entwurf sieht eine Kappungsgrenze von 20 % in drei Jahren vor gegenüber 30 % im geltenden Recht.

Die Union fordert eine gespaltene Kappungsgrenze. Danach soll die Kappungsgrenze grundsätzlich 30 % betragen, in Gebieten mit besonderem Wohnungsbedarf nach Landesverordnung 20 %.

Antrag:

In Artikel 1 Nr. 3 wird § 558 Abs. 3 BGB-E wie folgt gefasst:

„(3) Bei Erhöhungen nach Abs. 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). In Gemeinden oder in Teilen von Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, beträgt die Kappungsgrenze 20 vom Hundert.“

Es wird folgender Absatz 5 – neu – eingefügt:

„(5) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnungen Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist.“

Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.

Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 7.

Begründung:

Eine Absenkung der Kappungsgrenze auf 20 vom Hundert erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde ein besonderer Wohnbedarf besteht. Bei einer generellen Geltung einer Kappungsgrenze von 20 vom Hundert würde ein Vermieter auf lange Zeit hin gehindert, einen möglicherweise aus persönlichen Gründen niedrig angesetzten Mietzins wieder an die Vergleichsmiete heranzuführen. Da die Vergleichsmiete in jedem Fall die Obergrenze des Mietzinses bildet, ist eine Anhebung des allgemeinen Mietpreisniveaus nicht zu befürchten.

2. **Qualifizierter Mietspiegel** (§ 558d BGB-E)

Es soll bei der Formulierung des § 558d BGB-E Abs. 1 bleiben.

Erläuterung:

Der Bundesrat hat in Nr. 21 seiner Stellungnahme vorgeschlagen, die Anerkennung des Mietspiegels nicht von der Gemeinde und den Interessenvertretern der Vertragsparteien abhängig zu machen, sondern alternativ von der Gemeinde oder den Interessenvertretern abhängig zu machen. Angesichts der materiellen und prozessualen Rechtsfolgen des qualifizierten Mietspiegels ist dies nur gerechtfertigt, wenn alle Beteiligte den Mietspiegel anerkennen. Dies gilt besonders im Hinblick darauf, dass es die im Entwurf zitierten „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ gerade nicht gibt.

3. **Wechsel der Vertragsparteien**

Antrag:

In Artikel 1 Nr. 3 wird § 563 BGB-E wie folgt geändert:

a) Abs. 1 Satz 2 ist zu streichen.

b) Abs. 2 Satz 1 und 2 sind zu streichen.

c) Abs. 2 Satz 3 wird wie folgt geändert:

Die Worte „oder der Lebenspartner“ sind zu streichen.

Begründung:

Die Hereinnahme aller Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, in die Vertragsnachfolge bei Tod des Mieters würde zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Vermieters in seinem Eigentumsrecht und in seiner Vertragsfreiheit führen. Je nach Alterskonstellation der Haushaltsmitglieder könnte der Vermieter den Mieter auf absehbarer Zeit nicht selber auswählen und bestimmen.

4. **Vertragsnachfolge bei Sozialwohnungen** (Art. 7 Abs. 11 Nr. 1 u. 2 des Gesetzentwurfs)

Die Union hält es für nicht vertretbar, dass die Vertragsnachfolge einer zum Haushalt gehörenden Person bei Sozialwohnungen auch dann eintritt, wenn diese Person auf Grund ihrer Einkommensverhältnisse keinen Anspruch auf Zuteilung einer Sozialwohnung hätte.

Ein eigener Antrag ist nicht erforderlich, da mit einer Streichung der entsprechenden Klauseln in § 563 Abs. 1 und Abs. 2 BGB-E sich dieses Problem erledigt hätte.

5. **Verlängerung der „Schonfrist“** (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB-E)

Es geht um die Fälle, dass eine wegen Zahlungsverzuges zu Recht ausgesprochene Kündigung dann unwirksam wird, wenn der Mieter nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage die Zahlung leistet. Die Frist betrug bislang einen Monat, sie soll nach dem Entwurf jedoch auf zwei Monate verlängert werden. Dies lehnt die Union ab.

Antrag:

Artikel 1 Nr. 3 § 569 Abs. 3 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 werden die Worte „zwei Monaten“ durch die Worte „einem Monat“ ersetzt.

Begründung:

Eine Verdoppelung der Schonfrist für den Mieter, der schon eine Klage wegen Zahlungsverzuges hat rechtshängig werden lassen, kann sein Untätigbleiben angesichts seiner Mietrückstände nicht dem Vermieter aufbürden. Dasselbe gilt für die im Entwurf behauptete lange Bearbeitungszeit der Sozialbehörden.

6. **Erleichterte Kündigung beim vom Vermieter selbst bewohnten Dreifamilienhaus**

In geltenden Recht ist im § 564b Abs. 4 BGB geregelt, dass ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung nicht geltend gemacht werden muss, wenn sich die Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Haus befindet, welches nicht mehr als drei Wohnungen hat. Allerdings muss eine dieser Wohnungen zwischen dem 31. 05. 1990 und dem 01. 06. 1999 durch Ausbau oder Erweiterung entstanden sein.

Es liegt insoweit eine Konditionierung und eine faktische Befristung vor. Der Entwurf will diese Möglichkeit generell streichen.

Die Union möchte das erleichterte Kündigungsrecht generell für Häuser mit nicht mehr als drei Wohnungen, von denen eine vom Vermieter bewohnt wird, erhalten.

Angesichts des Umstandes, dass in einem Haus mit bis zu drei Wohnungen, von denen eine der Vermieter bewohnt, der Kontakt zwischen Vermieter und Mietern sehr eng ist, sollte die Konditionierung im jetzt geltenden § 564b Abs. 4 Nr. 2 entfallen. In einer vergleichsweise kleinen Wohneinheit – in den meisten Fällen wird es sich um zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss handeln – können die Wohnparteien einander nicht aus dem Wege gehen. Daher sollte hier das erleichterte Kündigungsrecht für den Vermieter bestehen.

Antrag:

Artikel 1 Nr. 3 § 573a Abs. 1 BGB-E wird wie folgt geändert:

In Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

Begründung:

Angesichts des Umstandes, dass in einem Haus mit bis zu drei Wohnungen, von denen eine der Vermieter bewohnt, der Kontakt zwischen Vermieter und Mietern sehr eng ist, sollte die Konditionierung im jetzt geltenden § 564b Abs. 4 Nr. 2 entfallen. In einer vergleichsweise kleinen Wohneinheit – in den meisten Fällen wird es sich um zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss handeln – können die Wohnparteien einander nicht aus dem Wege gehen. Daher sollte hier das erleichterte Kündigungsrecht für den Vermieter bestehen.

7. Kündigungsfristen (§ 573c BGB-E)

Die im Entwurf vorgesehene asymmetrische Kündigungsfrist führt dazu, dass nach einer Mietzeit von acht Jahren der Vermieter eine Kündigungsfrist von neun Monaten, der Mieter jedoch lediglich von drei Monaten hat. Dies geht über die von der Regierung behauptete „leichte“ Asymmetrie weit hinaus.

Anzustreben wäre, dass beide Vertragsparteien jeweils gleiche Kündigungsfrist von maximal sechs Monaten im Zeitablauf erreichen.

Antrag:

In Artikel 1 Nr. 3 wird § 573c Abs. 1 wie folgt geändert:

Absatz 1 Satz 3 wird gestrichen.

Begründung:

Die asymmetrische Kündigungsfrist führt auch angesichts der unterschiedlichen Interessenlage vom Vermieter und Mieter zu einer nicht tragbaren Schieflage der gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis. Der Mieter ist durch die §§ 574 ff. des Entwurfs hinreichend geschützt.

Anmerkung:

Es empfiehlt sich, in das Gesetz eine Regelung entsprechend dem noch geltenden § 570 BGB (außerordentliches Kündigungsrecht mit gesetzlicher Frist bei Versetzungen) einzustellen. Danach sollte ein außerordentliches Recht zur Kündigung mit gesetzlicher Frist dann gegeben sein, wenn besondere Umstände in den Lebensverhältnissen des Mieters, insbesondere ein Wechsel des Arbeitsplatzes

dies auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters rechtfertigen. Damit wäre auch die symmetrische Kündigungsfrist „entschärft“. Ort einer solchen Regelung könnte ein neu einzufügender § 573c – neu – sein. Die nachfolgenden Vorschriften §§ 573c, 573d würden um einen Buchstaben aufrücken.

8. Zeitmietvertrag (§ 575 BGB-E)

Es sollte als Rechtfertigungsgrund für den Abschluss eines Zeitmietvertrages auch gelten, dass der Vermieter die Wohnung anders nicht angemessen verwerten könnte (vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB-E). Die dortige Ziffer 3 wäre in § 575 BGB-E als Absatz 1 Ziffer 4 einzufügen.

Antrag:

In Artikel 1 Nr. 3 wird § 575 Abs. 1 um folgende Ziffer 4 erweitert:

„4. der Vermieter durch den Abschluss eines Mietvertrages auf unbestimmte Zeit an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder Nachüberlassung an den Mieter erfolgten Begründung vom Wohnungseigentum veräußern will.“

Begründung:

Wenn aus Gründen der wirtschaftlichen Verwertung eine Kündigung gerechtfertigt sein soll, muss dies als leichter Eingriff auch als Rechtfertigung für den Abschluss eines Zeitmietvertrages ausreichen.

9. Umwandlungsproblematik (§ 577a BGB-E)

Antrag:

In Artikel 1 Nr. 3 wird § 577a Abs. 2 Satz 1 wie folgt geändert:

- a) Die Worte „bis zu“ werden gestrichen.
- b) Das Wort „zehn“ wird durch das Wort „sieben“ ersetzt.
- c) Satz 2 ist wie folgt zu fassen:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung zu bestimmen“.

Begründung:

Die von der Bundesregierung beabsichtigte Änderung der geltenden Rechtslage würde zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Handhabung führen. Den Ländern, insbesondere den Flächenstaaten, würde ein erheblicher Verwaltungsmehraufwand entstehen.

Wenn für jedes einzelne Wohnungsmangelgebiet eine beliebige Frist zwischen drei und zehn Jahren bestimmt werden müsste, wäre durch die Gemeinden eine Vielzahl von Daten zu erheben, um die Frist genau festzustellen und die erforderliche Einzelfallgerechtigkeit herzustellen.

Ob tatsächlich jede dieser Fristfeststellungen den Anforderungen der Gerichte entsprechen würde, ist zu bezweifeln. Als Folge dieser Regelung ist eine Vielzahl von Prozessen sowie Verunsicherung bei Mietern und Vermietern vorhersehbar.

Die verfassungsrechtlichen Bedenken hinsichtlich der 10-Jahres-Frist sind nicht von der Hand zu weisen, doch rechtfertigt dies nicht die Abwälzung der Fristregelung auf die Länder.

Nach Abwägung aller Möglichkeiten erscheint eine Herabsetzung der Frist als angemessen. Eine siebenjährige Frist in Gebieten mit besonders gefährdeter Wohnversorgung erscheint sachgerecht.

Auch die bisher geltende, förmliche Pflicht des Neuerlasses der auf der Ermächtigungsregelung beruhenden Verordnung ist nicht notwendig, da die Landesregierungen auch ohne diese Regelung den Wohnungsmangel in den festgelegten Gebieten überwachen. An dieser Stelle könnte so wiederum unnötiger Verwaltungsaufwand verhindert werden.

10. **Ausschluss der Verwertungskündigung in den neuen Ländern (Art. 232 § 2 Abs. 2 – neu – EGBGB)**

Antrag:

In Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe a wird Artikel 232 § 2 wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 sind die Worte „soweit sich nicht aus dem folgenden Absatz etwas anderes ergibt“ zu streichen.
- b) Absatz 2 ist zu streichen.

Begründung:

Aufgrund der des in den neuen Ländern bestehenden, strukturell bedingten Wohnungsleerstandes und den damit verbundenen finanziellen Folgen für die Wohnungseigentümer ist eine Aufhebung dieses Ausschlusses der Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB-E dringend erforderlich. Eigentümer sind im wesentlichen Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, deren Aufgabe speziell in der örtlichen Wohnungsversorgung zu sehen ist.

In strukturschwachen Gebieten des Beitrittsgebietes sind Wohnungsleerstände von bis zu 30 % keine Seltenheit. Die Folge dieser Leerstände sind hohe Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten, denen keine Mieteinnahmen gegenüberstehen. Insbesondere Gebäude, die nur noch zu einem geringen Teil vermietet und bewohnt sind, können bei einem Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr kostendeckend bewirtschaftet werden. Der Eigentümer muss auch dann am Mietvertrag festhalten, wenn dies keine angemessene wirtschaftliche Verwertung seines Eigentums darstellt. Die ursprünglich vorhandene Wohnungsknappheit, die diese Einschränkung der Eigentumsgarantie rechtfertigte, ist nunmehr weggefallen.

Es liegt auch im Interesse der Mieter, dass die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt werden, ihren Wohnraumbestand angemessen zu bewirtschaften.

Diese Änderungsanträge wurden mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS gegen die Stimmen der Fraktion der CDU/CSU bei Stimmenthaltung der Fraktion der F.D.P. abgelehnt.

Die **Fraktion der F.D.P.** kritisierte, dass der Gesetzentwurf der Regierung die Vertragsfreiheit unnötig einschränke. Er bevorzuge einseitig die Interessen der Mieter, z. B. durch die Einführung asymmetrischer Kündigungsfristen. Das Mietrecht werde nicht vereinfacht, denn zahlreiche Vorschriften seien kaum handhabbar; streitige Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern seien daher vorhersehbar. Das Gesetz werde dazu führen, dass Investitionen in den Wohnungsbau abnehmen würden mit der Folge einer Verknappung von Wohnraum. Die Vorschriften über die Umwandlung von Mietwohnungen werde die Eigentumsbildung bei jungen Familien erschweren. Der eigene Gesetzentwurf vermeide diese negativen Folgen, auch einseitige Eingriffe in das Verhältnis von Vermietern und Mietern.

Die **Fraktion der PDS** forderte in zahlreichen Bereichen weitere Verbesserungen zu Gunsten der Mieter und stellte folgenden Änderungsantrag der Abgeordneten Dr. Evelyn Kenzler, Christine Ostrowski, Maritta Böttcher, Dr. Ruth Fuchs, Ulla Jelpke, Sabine Jünger, Heidemarie Lüth, Rosel Neuhäuser, Petra Pau, Roland Claus und der Fraktion der PDS:

Art. 1 „Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ des Entwurfs eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) wird wie folgt geändert:

1. § 542 „Ende des Mietverhältnisses“ wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Vertragsparteien können das Mietverhältnis auch durch Abschluss eines Aufhebungsvertrags beenden. Die jeweils andere Partei ist verpflichtet, zu dem Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrags in einer Frist von vier Wochen Stellung zu nehmen.“

2. § 543 „Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund“ wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Ziffer 2 wird vor dem Wort „verletzt“ das Wort „schuldhaft“ eingefügt.

b) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„(3) Besteht der wichtige Grund in der schuldhaften Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist und nach erfolgloser Abmahnung zulässig.“

c) In Absatz 3 Satz 2 werden die Nummern 1 und 2 gestrichen. Die bisherige Nummer 3 wird ohne Nummerierung an den Satzteil „Dies gilt nicht, wenn“ angefügt.

3. § 549 „Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften“ wird wie folgt geändert:

Absatz 3 wird wie folgt ergänzt:

„Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten § 551 Abs. 2 und 3, die §§ 557 bis 561 sowie

die §§ 573 bis 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.“

4. Nach § 549 wird folgender § 549a eingefügt:

„§ 549a
Zuweisung bei Obdachlosigkeit

Zu Gunsten eines von Obdachlosigkeit bedrohten oder betroffenen Menschen können die zuständigen Stellen nach Maßgabe von Rechtsvorschriften ein Mietverhältnis durch Zuweisung begründen. In der Zuweisung ist festzulegen, ob der Mieter oder die zuweisende Stelle die Zahlung der Miete schuldet bzw. wer dafür bürgt.“

5. § 550 „Form des Mietvertrags und bestimmter Erklärungen“ wird wie folgt geändert:

In Absatz 2 wird das Wort „nicht“ gestrichen.

6. Nach § 550 wird folgender § 550a eingefügt:

„§ 550a
Partner des Mietvertrags

(1) Der Ehegatte des Mieters, der mit diesem einen gemeinsamen Haushalt führt, kann durch eine von beiden Ehepartnern zu unterzeichnende schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter in das Mietverhältnis eintreten.

(2) Entsprechendes gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.“

7. Nach § 550a – neu – wird folgender § 550b eingefügt:

„§ 550b
Wohngemeinschaft

(1) Wird die Mietsache an eine Wohngemeinschaft vermietet, so ist der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und allen Mitgliedern dieser Wohngemeinschaft abzuschließen. Wird nichts anderes vereinbart, sind die Mitglieder als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet.

(2) Die Wohngemeinschaft kann vom Vermieter die Einwilligung zum Eintritt weiterer Mitglieder in den Mietvertrag verlangen, es sei denn, dem Vermieter ist aus einem in der betreffenden Person liegenden wichtigen Grund oder wegen übermäßiger Belegung des Wohnraums der Eintritt nicht zuzumuten.

(3) Eine zum Nachteil der Mieter abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

8. § 553 „Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte“ wird wie folgt geändert:

Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums oder zeitweilig den gesamten Wohnraum einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen.“

9. § 554 „Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:

„Bei Maßnahmen zur Einsparung von Energie und Wasser gilt Satz 1 nicht, wenn die Maßnahmen wirtschaftlich nicht vertretbar sind. Als wirtschaftlich vertretbar gelten Aufwendungen, die sich innerhalb der üblichen Gebrauchsdauer der Mietsache durch Senkung der regelmäßig anfallenden Betriebskosten amortisieren.“

Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden die Sätze 4 und 5.

- b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und Dauer sowie die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Hat der Mieter gekündigt, so ist die Maßnahme bis zur Beendigung des Mietverhältnisses zu unterlassen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.“

10. Nach § 554 wird folgender § 554a eingefügt:

„§ 554a
Schönheits- und Kleinreparaturen

(1) Schönheits- und Kleinreparaturen gehören zu den Pflichten des Vermieters nach § 535 Abs. 1.

(2) Abweichend von Absatz 1 kann zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden, dass der Mieter die während der Mietzeit in der Wohnung anfallenden Schönheitsreparaturen übernimmt. Schönheitsreparaturen sind Arbeiten zur Beseitigung von Abnutzungen innerhalb des Wohnraums, wie sie durch vertragsgemäßen Gebrauch entstehen. Sie umfassen das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper und Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren auf der Innenseite der Wohnung. Sie sind fachgerecht, jedoch nicht zwingend vom Fachhandwerker auszuführen.

(3) Bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht ein Anspruch des Vermieters auf Ausführung von Schönheitsreparaturen nur, wenn die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses vom Vermieter renoviert überlassen wurde oder sie sich bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht geeigneten malermäßigen Zustand befindet und sie sich nicht schon bei Beginn des Mietverhältnisses in diesem Zustand befand.

(4) Die Übernahme der Kosten für Erhaltungsmaßnahmen geringen Umfangs (Kleinreparaturen) durch den Mieter kann nur unter der Voraussetzung vereinbart werden, dass

- a) die zu erhaltenden Objekte ausdrücklich bezeichnet sind;
- b) die aufzuwendenden Kosten 0,5 % der jährlichen Netto-Kaltmiete im Einzelfall und 2 % der jährlichen Netto-Kaltmiete insgesamt nicht übersteigen.
- (5) Eine zum Nachteil der Mieter abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“
11. Nach § 554a – neu – wird folgender § 554b eingefügt:
- „§ 554b
Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung
- (1) Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung der Mietsache durch zusätzliche Einrichtungen wie Einbaumöbel, Fußbodenbeläge, Sanitärarmaturen u. ä. hat der Vermieter zu dulden.
- (2) Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Das gilt nicht, wenn die Mietsache durch die verbessernde Maßnahme lediglich in einen Zustand versetzt worden ist, wie er allgemein üblich ist oder wenn die Mietsache dadurch erheblich beschädigt würde.
- (3) Bauliche Veränderungen der Mietsache, die der Mieter durchzuführen beabsichtigt, bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter darf die Zustimmung nur verweigern, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere wenn die baulichen Veränderungen den Wohnraum nicht verbessern oder ihn in einen Zustand versetzen sollen, der allgemein nicht üblich ist. Ein wichtiger Grund ist auch gegeben, wenn der Vermieter selbst vergleichbare Maßnahmen vorgesehen hat und die Verwirklichung in angemessener Zeit nachweisbar vorgesehen ist.
- (4) Eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses kann bei einer vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderung nur verlangt werden, wenn vor Beginn der Arbeiten keine Zustimmung des Vermieters eingeholt wurde oder wenn dies mit dem Mieter bei Erteilung der Zustimmung vereinbart wurde.“
12. Nach § 554b – neu – wird folgender § 554c eingefügt:
- „§ 554c
Haustierhaltung
- (1) Der Mieter hat das Recht auf Haltung von Haustieren in den Mieträumen. Art und Zahl der Tiere müssen der Größe des Wohnraums und dem Charakter der Wohnanlage angemessen sein.
- (2) Der Vermieter kann die Haustierhaltung nach Abmahnung untersagen bzw. die Entfernung der Tiere aus dem Wohnraum verlangen, wenn
- a) eine artgerechte Tierhaltung nicht gewährleistet ist;
- b) andere Mieter durch die Tierhaltung beeinträchtigt oder Menschen gefährdet werden;
- c) Wohnräume, Nebenräume und Wohnanlage nachhaltig beschädigt oder mehrfach verschmutzt wurden.
- (3) Kommt der Mieter der Aufforderung zur Entfernung der Tiere nach Abs. 2 nicht nach, so ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung nach § 543 berechtigt. Das Verhalten des Mieters gilt als wichtiger Grund.“
13. § 556 „Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten“ wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
- „(1) Die Miete umfasst die Grundmiete und den Betrag für Betriebskosten. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Art und Anzahl der umlagefähigen Betriebskosten festzusetzen.“
- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
- „(2) Die Kaltmiete besteht aus der Grundmiete (Netto-Kaltmiete) und den Betriebskosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten. Die Warmmiete bezeichnet die Grundmiete und die Betriebskosten einschließlich der Kosten für Heizung und Warmwasser. Enthält der Mietvertrag keine Unterscheidung zwischen Grundmiete und Betriebskosten, gilt im Zweifel eine Warmmiete als Bruttomiete vereinbart, die Erhöhungen der Betriebskosten ausschließt.“
- c) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden die Absätze 3 und 4.
- d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5 und erhält folgende Fassung:
- „(5) Eine zum Nachteil des Mieters vom Absatz 3 Satz 2 oder Absatz 4 Sätze 1 bis 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“
14. § 557 „Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz“ wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
- „Änderung der Miethöhe nach Vereinbarung und Gesetz“
- b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
- „(1) Während des Mietverhältnisses können die Vertragsparteien eine Erhöhung oder eine Senkung der Miete um einen bestimmten Betrag vereinbaren.“
- c) In Absatz 2 werden die Wörter „als Staffelmiete nach § 557a oder“ gestrichen.
15. § 557a „Staffelmiete“ wird gestrichen.
16. Der bisherige § 557b „Indexmiete“ wird § 557a. § 557a (neu) wird wie folgt geändert:
- Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
- „(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.“
17. § 558 „Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“ wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird Satz 3 wie folgt gefasst:
- „Erhöhungen nach § 560 werden nicht berücksichtigt.“

- b) In Absatz 2 werden die Wörter „in den letzten vier Jahren“ gestrichen.
- c) Absatz 3 wie folgt gefasst:
- „(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).“
- d) Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden gestrichen.
- e) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 4.
18. § 558a „Form und Begründung der Mieterhöhung“ wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 Nummer 4 zweiter Halbsatz wird wie folgt gefasst:
- „hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen eines anderen Vermieters am Ort.“
- b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
- „(3) Enthält ein Mietspiegel nach §§ 558c oder 558d oder eine Mietdatenbank nach § 558e Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.“
19. § 558b „Zustimmung zur Mieterhöhung“ wird wie folgt geändert:
- Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
- „Die Klage muss innerhalb von zwei weiteren Monaten erhoben werden.“
20. § 558c „Mietspiegel“ wird wie folgt geändert:
- Absatz 4 wird wie folgt gefasst:
- „(4) In Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.“
21. § 558d „Qualifizierter Mietspiegel“ wird wie folgt geändert:
- In Absatz 1 werden die Wörter „und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter“ gestrichen.
22. Die §§ 559 „Mieterhöhung bei Modernisierung“, 559a „Anrechnung von Drittmitteln“ und 559b „Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung“ werden gestrichen.
23. § 561 „Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung“ wird wie folgt geändert:
- Absatz 1 erster Halbsatz wird wie folgt gefasst:
- „Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 geltend, ...“.
24. Nach § 564 wird folgender § 564a eingefügt:
- „§ 564a
Wohnungstausch
- (1) Bei einem durch Vertrag vereinbarten Wohnungstausch tritt der jeweilige Tauschpartner mit dem
- Einzug in die Wohnung in das Mietverhältnis des anderen ein und übernimmt damit dessen Rechte und Pflichten. Der Tauschvertrag ist schriftlich abzuschließen und bedarf der Zustimmung der Vermieter.
- (2) Die Tauschpartner können von den Vermietern die Zustimmung zum Tauschvertrag verlangen. Das gilt nicht, wenn in der Person eines der Tauschpartner ein wichtiger Grund vorliegt, eine der Wohnungen übermäßig belegt würde oder den Vermietern der Tausch aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“
25. Nach § 568 wird folgender § 568a eingefügt:
- „§ 568a
Beendigung des Mietverhältnisses einer Wohngemeinschaft
- Im Falle eines Mietvertrags mit einer Wohngemeinschaft nach § 550b – neu – sollen beim Ausscheiden von Mitgliedern unter Fortsetzung der Wohngemeinschaft im Übrigen die notwendigen Vereinbarungen zwischen den Mitgliedern der Wohngemeinschaft und dem Vermieter getroffen werden. Kommt es nicht zu entsprechenden Vereinbarungen, kann das Mietverhältnis von beiden Seiten nur insgesamt beendet werden.“
26. § 569 „Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund“ wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 wird gestrichen.
- b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 2 und 3.
27. § 573 „Ordentliche Kündigung des Vermieters“ wird wie folgt geändert:
- In Absatz 2 wird die Nummer 3 gestrichen.
28. § 573c „Fristen der ordentlichen Kündigung“ wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
- „(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.“
- b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:
- „Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am fünfzehnten eines Monats zum Ablauf des folgenden Monats zulässig.“
29. § 574 „Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung“ wird wie folgt geändert:
- Absatz 2 wie folgt gefasst:
- „(2) Eine Härte liegt in der Regel vor, wenn Schwangere, Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern, Kinderreiche mit drei oder mehr Kindern, Menschen ab einem Alter von 70 Jahren oder Menschen mit schweren Behinderungen betroffen sind. Eine

Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.“

30. § 575 „Zeitmietvertrag“ wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit, jedoch nicht für mehr als maximal fünf Jahre eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will

und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsabschluss schriftlich mitteilt. Andernfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.“

b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Entfällt der Grund, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.“

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) Der Mieter kann vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn ein Härtefall nach § 574 Abs. 1 und 2 vorliegt.“

d) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

31. § 577a „Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“ wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird der Satzteil „oder 3“ gestrichen.

b) In Absatz 2 Satz 3 wird der Satzteil „oder 3“ gestrichen.

Begründung

A. Allgemeines

Das Recht auf angemessenen Wohnraum gehört zu den grundlegenden Menschenrechten. In Art. 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte von 1948 ist der Anspruch jedes Menschen auf eine „Lebenshaltung“ verankert, „die seine und seiner Familie Gesundheit und Wohlbefinden einschließlich ... Wohnung ... gewährleistet“. In Art. 11 des Internationalen Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von 1966 erkennen die Vertragsstaaten, zu denen auch die Bundesrepublik Deutschland gehört, „das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie an, einschließlich ausreichender Unterbringung“. Im Grundgesetz ist – im Unterschied zu vielen deutschen Länderverfassungen – das Recht auf Wohnung nicht verankert. Verfassungsrechtliche Grundlagen dieses Rechts ergeben sich jedoch aus dem Sozialstaatsprinzip des Artikels 20 Abs. 1 GG und aus den Artikeln 1 [Menschenwürde], 3 [Gleichheit

vor dem Gesetz] und 14 [Eigentum, Erbrecht, Enteignung] GG.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte in seinem Beschluss vom 26. Mai 1993: „Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung hat der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen. Es stellt eine privatrechtliche Rechtsposition dar, die dem Mieter wie Sacheigentum zugeordnet ist.“ (BVerfGE 89, 6)

Die Wohnung ist nicht bloß ein Investitionsobjekt und Wirtschaftsgut, nicht einfach eine Ware, die auf dem freien Markt nach Angebot und Nachfrage gehandelt wird, sondern ein lebenswichtiges soziales Gut für Mieterinnen und Mieter sowie für Wohnungssuchende. Ein soziales und durchschaubares Wohnraummietrecht ist deshalb für die Menschen, die ihr Recht auf Wohnung nur durch Anmietung einer Wohnung verwirklichen können, von existenzieller Bedeutung, wie kaum ein anderes Rechtsgebiet.

Selbstverständlich muss das Wohnraummietrecht einen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen aller Beteiligten gewährleisten. Es muss auch die legitimen Interessen der Vermieterinnen und Vermieter berücksichtigen, denn sie sind es, die Mietwohnungen errichten, instand setzen, instand halten, modernisieren und damit die Voraussetzung dafür schaffen, dass das soziale Gut Wohnung zur Verfügung steht. Beim Abschluss, bei der Verwirklichung und bei der Beendigung von Mietverträgen stehen sich jedoch in der Regel ungleiche Parteien gegenüber. Vermieterin und Vermieter befinden sich aufgrund ihrer Stellung als Eigentümer gewöhnlich in einer weitaus stärkeren Position als Mieterin und Mieter. Deshalb muss der Wahrung und dem Ausbau des Mieterschutzes besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Vertragsfreiheit müssen daher im Mietrecht sachgerechte und angemessene Schranken gesetzt werden.

Ein Gesetzgebungsvorhaben, das den Anspruch erhebt, das Mietrecht zu reformieren, muss sich daran messen lassen, ob es den hier entwickelten prinzipiellen Gesichtspunkten entspricht. Für den Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), Drucksache 14/4553, trifft das nur in Ansätzen zu. Der Entwurf bedarf in wesentlichen Punkten einer Überarbeitung und Verbesserung.

Die Zusammenfassung der zivilrechtlichen Regelungen zum Wohnraummietrecht im BGB ist zu begrüßen. Die versuchte Neugliederung und Vereinfachung ist jedoch inkonsequent. Die sprachliche Überarbeitung macht den Entwurf für Laien leserlicher, verständlicher und handhabbarer, ohne dass jedoch davon die Rede sein kann, er sei wirklich lebendig und volksnah geschrieben. Richtig ist, dass die Mietverhältnisse über Wohnraum als die bedeutsamsten Mietverhältnisse in das Zentrum der Regelung gestellt wurden und dass das Wohnraummietrecht nach dem natürlichen Ablauf eines Mietverhältnisses gegliedert wurde. Das Verhältnis zwischen allgemeinen Vorschriften mit 19 Paragraphen ei-

nerseits, die sowohl für die Miete von Wohnraum als auch für die Miete anderer Sachen, wie Schiffe und Tiere gelten, und Vorschriften mit 65 Paragraphen, die nur für Wohnraummietverhältnisse gelten, ist nicht optimal gelöst. Die Mietparteien erhalten durch die Zusammenfassung des Mietrechts über Wohnraum in Teil II keinen hinreichenden Aufschluss über ihre Rechte und Pflichten, sondern müssen ständig die Regelungen in Teil II mit den allgemeinen Regelungen in Teil I in Beziehung setzen. Das erschwert die Verständlichkeit.

Im parlamentarischen Prozess sollte dieser Aspekt gebührende Beachtung finden. Es sollte versucht werden, Verschiebungen von Paragraphen zwischen Teil I und Teil II dergestalt vorzunehmen, dass der Regelungsgehalt verschiedener Paragraphen des Teils I in den Teil II überführt wird. Durch diese Zusammenfassung würde das eigentliche Wohnraummietrecht übersichtlicher gestaltet. Erforderliche und unvermeidliche Verweisungen würden dann eher zu Lasten des Teils III „Mietverhältnisse über andere Sachen“ gehen. Das kann in Kauf genommen werden, zumal es aus der Sicht des Teils III gleichgültig ist, ob eine Verweisung auf Teil I oder Teil II erfolgt.

Der Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes bringt einige inhaltliche Verbesserungen für die Mieterinnen und Mieter, z. B. die Herabsetzung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, die Abschaffung der Möglichkeit zur Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten, die Aufwertung der Mietspiegel und die teilweise Anerkennung einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft im Mietrecht. In wichtigen Punkten, nämlich bei der Umlage der Modernisierungskosten und bei den Kündigungsfristen, geht der Entwurf hinter die ursprünglichen Intentionen des Bundesministeriums der Justiz zurück. Während der Referentenentwurf eine Absenkung der Umlage auf neun Prozent vorsah, bleibt es nach dem Regierungsentwurf bei elf Prozent. Der Referentenentwurf stellte eine konsequent asymmetrische Kündigungsfrist von drei Jahren zugunsten des Mieters in Aussicht. Der Regierungsentwurf nimmt diese Verbesserung zum großen Teil wieder zurück. In einigen Punkten führt der Regierungsentwurf sogar zum Abbau des Mieterschutzes, so bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und bei der Duldungspflicht des Mieters. In wesentlichen Fragen genügt er deshalb nicht den Ansprüchen an eine wirkliche Reform.

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, den Entwurf der Bundesregierung vor allem in folgenden Eckpunkten zu ändern und zu ergänzen:

- Es wird der Abschluss eines Aufhebungsvertrags als geeignete Möglichkeit zur Beendigung von Mietverhältnissen vorgeschlagen.
- Die außerordentliche Kündigung durch den Vermieter soll nur bei schuldhafter Pflichtverletzung durch den Mieter und nach erfolgloser Abmahnung erlaubt sein.
- Es wird die rechtliche Möglichkeit geschaffen, ein Mietverhältnis mit Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen durch Zuweisung zu begründen.
- Es wird die rechtliche Möglichkeit des Eintritts von Ehepartnern und Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen, in das

Mietverhältnis schon zu Lebzeiten des Mieters geschaffen.

- Der Abschluss und die Beendigung von Mietverträgen mit Wohngemeinschaften werden geregelt.
- Die Pflicht zur Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird mieterfreundlicher geregelt.
- Es wird eine Regelung für Schönheits- und Kleinreparaturen geschaffen, die eine Übernahme der Kosten durch den Mieter ermöglicht, zugleich aber eindeutig begrenzt.
- Die Pflicht des Vermieters zur Duldung von Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung der Wohnung wird gesetzlich verankert und deren Abwicklung bei Beendigung des Mietverhältnisses geregelt.
- Es wird eine Bestimmung über Voraussetzung und Grenzen der Haustierhaltung in der Wohnung aufgenommen.
- Es wird Klarheit geschaffen, dass beim Fehlen einer Unterscheidung zwischen Grundmiete und Betriebskosten im Mietvertrag eine Erhöhung der Betriebskosten im Zweifel ausgeschlossen ist.
- Bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden alle Mieten zugrunde gelegt, nicht nur die Neuabschlüsse oder Veränderungen der Mieten in den letzten vier Jahren.
- Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern werden zur Aufstellung von Mietspiegeln verpflichtet. Die Rolle der Mietspiegel als Begründungsmittel für Mieterhöhungen wird weiter gestärkt.
- Die Modernisierungsumlage wird abgeschafft.
- Der Wohnungstausch für Mieter soll erleichtert werden.
- Die Staffelmiete wird abgeschafft.
- Die Verwertungskündigung und die so genannte Zerrückungskündigung sollen abgeschafft werden.
- Die Regelungen über die Mietverträge auf Zeit werden mieterfreundlicher gestaltet.
- Es wird eine einheitliche Kündigungsfrist von drei Monaten für den Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses eingeführt.
- Beim Widerspruch des Mieters gegen eine Kündigung wird der Begriff der Härte dahin gehend gesetzlich definiert, dass Härte in der Regel dann vorliegt, wenn Schwangere, Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern, Kinderreiche mit drei oder mehr Kindern, Menschen mit einem Lebensalter ab 70 Jahren oder Menschen mit schweren Behinderungen betroffen sind.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Nummer 1 (§ 542 Ende des Mietverhältnisses)

Auch wenn der Abschluss eines Aufhebungsvertrages zur Beendigung des Mietverhältnisses schon nach den allgemeinen Regeln des BGB juristisch möglich ist, erscheint es zweckmäßig, durch die ausdrückliche Aufnahme dieser Möglichkeit in die Regelung des § 542 orientierend zu wirken. In der Praxis weit verbreitet ist die irrtümliche Auffassung, dass nur durch Kündigung eine Beendigung eines Mietverhältnisses herbeigeführt werden könne. Die Beendigung durch Aufhebungsvertrag entspricht gerade der in der

Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung hervorgehobenen partnerschaftlichen Kooperation zwischen Mieterinnen/Mieterern einerseits und Vermieterinnen/Vermieterern andererseits und ermöglicht es, auf diesem Wege auch die für die Abwicklung des Mietverhältnisses erforderlichen Vereinbarungen zu treffen und dadurch Streitfälle zu minimieren.

Zu Nummer 2 (§ 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Zu a) und b): Durch Einfügung des Wortes „schuldhaft“ soll klargestellt werden, dass nur schuldhaftes Pflichtverletzungen der Mieterin/des Mieters zur Anwendung einer so schweren Sanktion wie der außerordentlichen fristlosen Kündigung und damit zum Verlust des Lebensmittelpunkts der Mieterin/des Mieters führen dürfen. Ein vom Verschulden unabhängiges Kündigungsrecht der Vermieterin/des Vermieters wäre aus sozialen Gründen nicht zu rechtfertigen.

Zu c): Sowohl eine Frist als auch eine Abmahnung sollten, außer im Fall des Verzugs, in jedem anderen Fall erforderlich sein, um der Mieterin/dem Mieter Gelegenheit zur Änderung ihres/seines Verhaltens zu geben. Deshalb wird vorgeschlagen, die Nummern 1 und 2 in Absatz 3 zu streichen.

Zu Nummer 3 (§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften)

Es wird vorgeschlagen, in die Aufzählung der Paragraphen, die für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim nicht gelten sollen, § 551 Abs. 2 und 3 aufzunehmen. Der dort vorgesehene Umgang mit Mietsicherheiten ist in Bezug auf diese Heime unangemessen. Wegen der natürlichen Fluktuation in diesen Heimen und der relativen Geringfügigkeit der Zinserträge würde der Aufwand in einem Missverhältnis zum Ertrag stehen. Da solche Heime den Status der Gemeinnützigkeit innehaben, ist eine Verwendung der geringfügigen Zinserträge ausschließlich zu Gunsten der Heime und ihrer Bewohner gewährleistet.

Zu Nummer 4 (§ 549a Zuweisung bei Obdachlosigkeit)

Solange in der Bundesrepublik Deutschland Obdachlosigkeit besteht, sollte es auch ein mietrechtliches Instrumentarium geben, um Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zu helfen. Und zwar im Einzelfall auch gegen die Vorurteile und den Widerstand von Vermieterinnen und Vermietern. Deshalb soll die rechtliche Möglichkeit geschaffen werden, ein Mietverhältnis durch Zuweisung zu begründen. Diese Möglichkeit bedarf der näheren Ausgestaltung durch Rechtsvorschriften, die die Kommunen in den Stand setzen, Zuweisungen auszusprechen und die finanziellen Folgen zu tragen.

Zu Nummer 5 (§ 550 Form des Mietvertrags und bestimmter Erklärungen)

§ 550 Abs. 2 des Regierungsentwurfs sieht bei bestimmten schriftlichen Erklärungen, die mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt worden sind, die Möglichkeit des Verzehrs auf eigenhändige Unterschrift des Erklärenden vor. Es wird dabei auf Paragraphen verwiesen, in denen für die Gestaltung des konkreten Mietverhältnisses wichtige Erklärungen mit weitreichenden Folgen vorgesehen sind: Modernisierungsankündigungen, abweichende Berechnung von Betriebskosten, Änderung der Indexmiete, Mieterhöhung im Rahmen der Vergleichsmiete bzw. nach Modernisierung und Erhöhung der Betriebskostenumlage. Es handelt sich regelmäßig um für die Mieterinnen und Mieter bedeutsame Entscheidungen der Vermieterin/des Vermieters im Einzelfall, die getroffen werden können, aber nicht müssen und deren Inhalt nicht von vornherein feststeht. Der Verzicht auf die eigenhändige Unterschrift bei automatischer Fertigung ist gerade bei diesen Sachverhalten unangemessen. Es sollte nicht der Eindruck erweckt werden, dass Computerprogramme über Mieterhöhungsverlangen entscheiden. Auf die eigenhändige Unterschrift der Vermieterin/des Vermieters bzw. ihres/seiner Beauftragten sollte als sichtbarer Ausdruck der individuellen Entscheidung nicht verzichtet werden.

Zu Nummer 6 (§ 550a Partner des Mietvertrags)

Es ist inkonsequent und kann nicht hingenommen werden, dass der Gesetzentwurf der Bundesregierung sich zur rechtlichen Stellung der Ehepartner der Mieterin/des Mieters bzw. der „Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen“ als mögliche Partner des Mietvertrages erst im Zusammenhang mit dem Tod der Mieterin/des Mieters äußert, nämlich in § 563. Die Lebenswirklichkeit in unserer Gesellschaft und die notwendige rechtliche Gleichbehandlung der Ehepartner untereinander sowie das Erfordernis der Gleichstellung aller Lebensweisen gebieten es, die Möglichkeit des Eintritts in ein Mietverhältnis schon zu Lebzeiten der Mieterin/des Mieters zu regeln. Dieses Ziel verfolgt die Einfügung des neuen § 550a, der dem § 563 des Regierungsentwurfs nachgebildet ist.

Zu Absatz 1: Die Ehepartnerin/der Ehepartner soll unter der Bedingung das Eintrittsrecht in das Mietverhältnis erhalten, dass sie/er mit der Mieterin/dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt. Es handelt sich um ein Eintrittsrecht, das ausgeübt werden kann, aber nicht muss. Der Ehepartnerin/dem Ehepartner soll die Entscheidung über den Eintritt ermöglicht werden – sowohl zu Lebzeiten als auch im Falle des Todes des Ehepartners. Dies entspricht den häufig gegebenen Lebensumständen.

Zu Absatz 2: Das Eintrittsrecht sollen auch die Personen erhalten, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen (zur näheren Charakterisierung dieser Lebensweisen vgl. Begründung zum Regierungsentwurf des Mietrechtsreformgesetzes, S. 92 f.). Damit wird in dieser Frage eine rechtliche Gleichstellung anderer Lebensweisen mit der Ehe geschaffen und vor allem die Diskriminierung homosexueller Partnerschaften aufgehoben. Im Interesse der Überschaubarkeit der Mietverhältnisse wird jedoch keine Veranlassung gesehen, auch den anderen Familienangehörigen, „die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen“ (vgl. § 563 Abs. 2 Satz 1 des Entwurfs der Bundesregierung) schon zu Lebzeiten der Mieterin/des Mieters ein solches Eintrittsrecht zu gewähren.

Zu Nummer 7 (§ 550b Wohngemeinschaft)

Es ist erforderlich, die im Leben durchaus nicht selten vorkommende und in den Medien immer wieder vorgestellte

Wohngemeinschaft – „WG“ – bei der mietrechtlichen Regelung zu berücksichtigen. Zur Persönlichkeitsentfaltung gehört auch das Recht, in eine Wohngemeinschaft einzutreten. Zugleich ist es im Interesse aller Beteiligten notwendig, eine klare juristische Regelung zu treffen, die allgemein mit der zivilrechtlichen und speziell mit der Regelung der Wohnraummietverhältnisse im Einklang steht.

Zu Absatz 1: Die vorgeschlagene Regelung für den Abschluss des Mietvertrages sichert zunächst die gleichberechtigte Stellung aller Mitglieder der Wohngemeinschaft als Vertragspartner. Die Vertragsfreiheit bleibt gewahrt. Die Vermieterin/der Vermieter ist frei, einen Mietvertrag mit einer Wohngemeinschaft abzuschließen oder nicht. Wenn er jedoch einen solchen Vertrag abschließt, dann muss das mit allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft erfolgen.

Zu Absatz 2: Die vorgeschlagene Regelung für den Fall des Eintritts weiterer Mitglieder orientiert sich an den Bestimmungen des § 553 des Regierungsentwurfs zur Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte. Sie trägt der Tatsache Rechnung, dass der Mitgliederbestand von Wohngemeinschaften naturgemäß einer gewissen Fluktuation unterliegt. Die aufgeführten Gründe der Nichtzumutbarkeit schützen die Vermieterin/den Vermieter hinreichend.

Zu Nummer 8 (§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte)

In der Neufassung von Absatz 1 wurde die Möglichkeit vorgesehen, nicht nur einen Teil, sondern zeitweilig auch den gesamten Wohnraum einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Die praktischen Gründe für diese Erweiterung liegen darin, dass es in unserer Zeit verstärkter Mobilität häufig vorkommt, dass alle Partner des Mietvertrags auf der Mieterseite bzw. alle Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen, aus beruflichen Gründen zeitweilig ihren Wohnsitz nicht am Ort ihres gemieteten Wohnraums haben. In solchen Fällen sollte die zeitweilige Überlassung der ganzen Wohnung möglich sein.

Zu Nummer 9 (§ 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen)

Zu a): Es ist nicht gerechtfertigt, der Mieterin/dem Mieter nach Maßnahmen zur Einsparung von Wasser und Energie auf Dauer eine höhere Miete zuzumuten. Die Einsparung von Wasser und Energie sollte nach Amortisation der Aufwendungen auf eine Senkung der Betriebskosten durchschlagen. Der Vorschlag ist dem § 5 des Energie-Einsparungsgesetzes nachgebildet.

Zu b): Die im Entwurf der Bundesregierung vorgesehene Frist von einem Monat für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts der Mieterin/des Mieters im Falle der Modernisierung wurde durch den Vorschlag zur Neufassung des Absatzes 3 auf zwei Monate verlängert. Innerhalb der kürzeren Frist ist es der Mieterin/dem Mieter schwer möglich, eine andere angemessene Wohnung zu finden. Die alte Regelung des § 541b Abs. 2, wonach die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen ist, wenn die Mieterin/der Mieter das Sonderkündigungsrecht ausübt, wurde wieder aufgenommen. Wir folgen insoweit der Begründung des Deutschen Mieterbundes für die Beibehaltung dieser Regelung: „Sie ist auch dem Vermieter zumutbar. Zum einen ist

er derjenige, der durch die angekündigte Vertragsänderung die Ursache für den Wohnungswechsel gesetzt hat, zum anderen kann er, falls der Mieter auszieht, die Arbeiten in einer leeren Wohnung und damit viel einfacher durchführen. Für den Mieter ist es unzumutbar, neben der Organisation seines Umzuges auch noch dem Vermieter zur Durchführung seiner Modernisierungsmaßnahmen die Wohnung zugänglich zu machen.“ Bei der Bestimmung des Inhalts der Mitteilungspflichten der Vermieterin/des Vermieters wurde die strengere Regelung des § 554 Abs. 2 – alt – wieder aufgenommen. Es sollte nicht zugelassen werden, dass die Vermieterin/der Vermieter durch vage Mitteilungen („voraussichtlich“), die dann leicht zu Ungunsten der Mieterin/des Mieters angewandt werden können, sich Vorteile verschaffen. Die Modernisierungsmaßnahmen sollen und können genau benannt werden.

Zu Nummer 10 (§ 554a Schönheits- und Kleinreparaturen)

Es ist ein Mangel des Regierungsentwurfs, dass im sachlichen Zusammenhang mit der Regelung der Pflichten der Vermieterin/des Vermieters zur Erhaltung der Wohnung der Eindruck erweckt wird, der im § 535 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs enthaltene Grundsatz („Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“) würde ohne Einschränkungen gelten. Tatsächlich ist es jedoch so, dass die Vermieterin/der Vermieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen durch Klauseln im Mietvertrag mehr oder weniger vollständig auf die Mieterin/den Mieter abwälzt. Es ist Usus geworden, dass die Mieterin/der Mieter nach eigenem Geschmack Schönheitsreparaturen selbst durchführt oder durchführen lässt. Deutlich wird das auch durch die Flut von Gerichtsentscheidungen und Abhandlungen in der Literatur.

Ähnlich verhält es sich mit der Übernahme der Kosten für Kleinreparaturen durch die Mieterin/den Mieter. Es handelt sich in der Regel um die Reparatur solcher Bestandteile der Wohnung, die im besonderen Maße dem Verschleiß durch die Mieterin/den Mieter unterliegen und die die Mieterin/der Mieter oft auf eigene Kosten vornimmt.

Es ist daher geboten, diese Realität in einer Regelung zu erfassen und zugleich Missbräuchen bei der Ausgestaltung solcher freiwilligen Verpflichtungen der Mieterin/des Mieters entgegenzuwirken. Die vorgeschlagene Einfügung des § 554a verfolgt das Ziel, die Erfahrungen des praktischen Lebens in Form einer Kann-Bestimmung aufzugreifen und zugleich einer ausufernden Übertragung von Erhaltungsmaßnahmen auf die Mieterinnen und Mieter Schranken zu setzen.

Zu Absatz 1: Es wird klargestellt, dass der Vermieter im Rahmen der Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch für die Vornahme von Schönheits- und Kleinreparaturen zuständig ist, dass die Übernahme durch den Mieter folglich keine gesetzliche Verpflichtung ist, sondern vereinbart werden kann.

Zu Absatz 2: Im Interesse der Streitvermeidung wurde eine Legaldefinition der Schönheitsreparaturen in den Absatz 1 aufgenommen. Schönheitsreparaturen sollen fachgerecht ausgeführt werden. Durch diese Anforderung soll ein gewis-

ser Qualitätsstandard der Arbeiten sichergestellt werden, der auch durch Eigenleistung erbracht werden kann. Die Ausführung durch Fachhandwerker soll dagegen nicht verlangt werden können.

Zu Absatz 3: Da Streitigkeiten über die Übernahme von Schönheitsreparaturen insbesondere bei Beendigung des Mietverhältnisses entstehen, ist dazu eine klare Regelung erforderlich. Es soll unzulässig sein, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Mieterin/den Mieter ohne Rücksicht auf den Erhaltungszustand der Wohnung, wie er zu Beginn bzw. am Ende des Mietverhältnisses gegeben war, zur malmäßigen Instandsetzung der Wohnung zu verpflichten.

Zu Absatz 4: Die Regelung soll durch das Setzen eindeutiger Grenzen verhindern, dass der Mieterin/dem Mieter unvertretbar hohe Kosten für Kleinreparaturen aufgebürdet werden.

Zu Nummer 11 (§ 554b Maßnahmen des Mieters zur Verbesserung)

Die Einfügung dieses Paragraphen soll dem Bedürfnis und der Bereitschaft von Mieterinnen und Mietern Rechnung tragen, durch selbst ausgeführte und selbst finanzierte Maßnahmen eine von ihr/ihm gewünschte Verbesserung der Wohnung herbeizuführen. Dabei müssen die Interessen der Vermieterin/des Vermieters gebührend berücksichtigt werden. Deshalb haben Maßnahmen der Vermieterin/des Vermieters Vorrang vor Maßnahmen der Mieterin/des Mieters. Die Verpflichtung zur Herstellung des ursprünglichen Zustandes bei Beendigung des Mietverhältnisses soll jedoch nicht unbegrenzt gelten. Bauliche Veränderungen haben in der Regel den Wohnwert erhöht und schlagen bei der Wiedervermietung zu Buche. Wenn die Wohnung durch die Mieterin/den Mieter nur in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, ist es unangemessen, von der Mieterin/dem Mieter zu verlangen, dass die Wohnung in den alten Zustand zurückversetzt wird, der in der Regel eine Wiedervermietung ausschließt.

Zu Nummer 12 (§ 554c Haustierhaltung)

In vielen Familien gehören heute Haustiere zu unverzichtbaren Mitbewohnern, ja „Mitgliedern der Familie“. Das Halten von Haustieren in der Wohnung hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen und ist für die meisten Menschen zur freien Entfaltung ihrer Persönlichkeit. Neben einer ausgeprägten Tierliebe ist es aber oft auch eine besondere Lebenssituation, die vor allem aus gesundheitlichen Gründen das Halten von Tieren notwendig macht. Für manche Menschen wird damit das Haustier sogar zu einem echten Lebenspartner. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, das Recht auf Haustierhaltung im Mietrecht zu regeln.

Zu Absatz 1: Satz 2 macht deutlich, dass das Recht auf Haustierhaltung nicht unbegrenzt gelten soll. Art und Zahl der Tiere müssen der Größe des Wohnraums und dem Charakter der Wohnanlage entsprechen. Dies ist aus Gründen des Tierschutzes und des Schutzes der Mitbewohner vor Gefahren und Belästigungen, die von einer Haustierhaltung ausgehen können, geboten.

Zu Absatz 2: Die Vermieterin/der Vermieter kann unter den in Buchstaben a) bis c) genannten Voraussetzungen nach Abmahnung die Tierhaltung untersagen und die Entfernung der Tiere verlangen. Das liegt im Interesse der anderen Mieterinnen und Mieter und ist zur Erhaltung der Mietsache in einem ordnungsgemäßen Zustand erforderlich.

Zu Absatz 3: Für den Fall, dass die Mieterin/der Mieter der Aufforderung der Vermieterin/des Vermieters innerhalb einer angemessenen Frist nicht nachkommt, hat sie/er das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Das Verhalten der Mieterin/des Mieters soll als wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung im Sinne von § 543 gelten.

Zu Nummer 13 (§ 556 Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten)

Zu a): Die Bundesregierung wird aufgefordert, durch eine neue Rechtsverordnung Art und Anzahl der umlagefähigen Betriebskosten sowohl für den geförderten wie für den frei finanzierten Wohnungsbau festzusetzen. Der Katalog zu Anlage 3 des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung ist dem Kostenmietprinzip entnommen und daher nur begrenzt anwendbar. Daher ist es folgerichtig, dass die Bundesregierung im Zusammenhang mit der Mietrechtsreform eine Rechtsverordnung erarbeitet, die den heutigen Anforderungen gerecht wird.

Zu b): Die in Absatz 1 des Entwurfs der Bundesregierung enthaltene Definition der Miete soll durch Einfügung des Absatzes 2 durch die Definition weiterer Begriffe ergänzt werden, die verbreitet verwendet werden, nicht jedoch immer mit übereinstimmendem Inhalt: Kaltmiete, Warmmiete. Ferner soll geregelt werden, was gilt, wenn der Mietvertrag keine Unterscheidung zwischen Grundmiete und Betriebskosten trifft. Die Regelungen dienen der Rechtssicherheit und Streitvermeidung.

Zu d): Die neue Fassung des Absatzes 5 bezweckt, auch die Regelungen im bisherigen Absatz 4 Sätze 2 und 3 (Frist für die Mitteilung der Abrechnung der Betriebskosten und Ausschluss einer Nachforderung nach Fristablauf) in das Verbot einer abweichenden Vereinbarung einzubeziehen. Die Mieterin/der Mieter muss sich darauf verlassen können, dass die Vermieterin/der Vermieter die Betriebskosten sorgfältig verwaltet und abrechnet.

Zu Nummer 14 (§ 557 Mieterhöhung nach Vereinbarung oder Gesetz)

Zu a) und b): § 557 sollte darauf hinweisen, dass eine vertragliche Vereinbarung nicht nur über eine Erhöhung der Miete, sondern auch über deren Senkung rechtlich möglich ist.

Zu c): Die Streichung des Bezugs auf die Staffelmiete ergibt sich aus der vorgeschlagenen Abschaffung der Staffelmiete (vgl. Nummer 15).

Zu Nummer 15 (§ 557a Staffelmiete)

Es wird vorgeschlagen, die Staffelmiete abzuschaffen. Sie bringt für die Mieterin/den Mieter unüberschaubare Risiken mit sich. Die Mieterinnen und Mieter können für einen längeren Zeitraum gewöhnlich nicht überblicken, ob sie den re-

regelmäßig auf sie zukommenden Mietsteigerungen finanziell gewachsen sein werden. Es besteht die Gefahr, dass sie Opfer von Spekulationen werden. Das Kündigungsrecht der Mieterin/des Mieters nach vier Jahren ist kein ausreichender Schutz dagegen. Wie die Modernisierungumlage ist auch die Staffelmiete ein Fremdkörper im Vergleichsmietensystem, weil sie von der Entwicklung des Wohnungsmarkts und der sich daraus ergebenden Vergleichsmiete völlig losgelöst ist.

Zu Nummer 16 (§ 557b Indexmiete)

Die Veränderung der Nummerierung ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung des bisherigen § 557a Staffelmiete. Die Änderung von Absatz 2 ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung von § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung (vgl. Nummer 22).

Zu Nummer 17 (§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

Zu a): In Absatz 1 wurde der Bezug auf § 559 wegen der vorgeschlagenen Abschaffung der Modernisierungumlage gestrichen (vgl. Nummer 22).

Zu b): In Absatz 2 sollen die Wörter „in den letzten vier Jahren“ gestrichen werden, weil bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete wieder alle Mieten zugrunde gelegt werden sollten, nicht nur die Neuabschlüsse und die Erhöhungen der Miete in den letzten vier Jahren. Durch das jetzige Verfahren erhalten die Neuabschlüsse ein zu starkes Gewicht. Zudem wird übersehen, dass auch eine Preisstagnation Teil des Marktgeschehens sein kann.

Zu c): Die Änderung von Absatz 3 ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung von § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung (vgl. Nummer 22).

Zu d): Die Kappungsgrenze soll auch für Mieterinnen und Mieter gelten, die wegen Wegfalls der öffentlichen Bindung keine Fehlbelegungsabgabe mehr zahlen müssen. Die im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehene Ausnahmeregelung ist eine ungerechtfertigte Bevorzugung der Vermieterseite, zumal diese selbst durch vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel den Wegfall der Bindung veranlasst. Vollends benachteiligt sind Mieter, deren finanzielle Situation sich z. B. durch Arbeitslosigkeit erheblich ändert. Es kann vorkommen, dass sie nach Ablauf der Preisbindung ein Einkommen beziehen, das – wie bei einem anderen Mieter schon vor Ablauf der Preisbindung – nicht zu einer Fehlbelegungsabgabe führen würde. Während bei letzterem die Miete nur unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze erhöht werden darf, soll für ehemalige „Fehlbeleger“ die Kappungsgrenze nicht gelten. Um dies zu verhindern, sollen die Absätze 4 und 5 gestrichen werden.

Zu Nummer 18 (§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung)

Zu a): Es soll die nicht selten vorkommende Praxis zukünftig ausgeschlossen werden, dass die Vermieterin/der Vermieter eine Mieterhöhung mit Hinweis auf vergleichbare Wohnungen aus seinem eigenen Bestand begründet. Diese Praxis entbehrt jeder Objektivität.

Zu b): Es entspricht der generellen Aufwertung der Mietspiegel als Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen, nicht nur die qualifizierten Mietspiegel, sondern auch andere Mietspiegel und die Mietdatenbanken als vorrangige Beweismittel zu bewerten. Da die Mietspiegel nach § 558c von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt sind, und da Mietdatenbanken ein objektives Verfahren darstellen, gibt es keinen Grund, nur die qualifizierten Mietspiegel in die Regelung des § 558a Abs. 3 einzubeziehen.

Zu Nummer 19 (§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung)

Im Rahmen der Zustimmungspflicht der Mieterin/des Mieters zu einer Erhöhung der Miete ist eine dreimonatige Klagefrist unangemessen lang. Die Verkürzung dieser Frist auf zwei Monate soll für beide Parteien möglichst schnell Klarheit über die Berechtigung der Mieterhöhung herbeiführen.

Zu Nummer 20 (§ 558c Mietspiegel)

Dem Regierungsentwurf ist generell eine höhere Wertschätzung des Mietspiegels als des geeignetsten Instruments zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu entnehmen. Im Widerspruch dazu steht jedoch, dass die Regelung in § 558c sehr zurückhaltend ist: Gemeinden „sollen“ Mietspiegel erstellen, wenn „ein Bedürfnis“ besteht und der „Aufwand vertretbar“ ist. Eine Verpflichtung der Gemeinden, Mietspiegel aufzustellen, ist nicht vorgesehen. Es ist auf Dauer nicht gerechtfertigt, immer wieder das Argument der hohen Kosten zu betonen, anstatt nach kostengünstigen Lösungen und Finanzierungsmöglichkeiten zu suchen sowie die Kosten für die Erstellung von Mietspiegeln und den Effekt für partnerschaftliche Mietverhältnisse gegeneinander abzuwägen. Nach den positiven Erfahrungen mit Mietspiegeln bedarf es auch nicht mehr eines Nachweises im Einzelfall, dass ein Bedürfnis für einen Mietspiegel besteht – das generell bestehende Bedürfnis ist gesellschaftlich erwiesen.

Daher wird durch eine Neufassung von Absatz 4 vorgeschlagen, zunächst für Gemeinden mit über 50 000 Einwohnern die Aufstellung von Mietspiegeln verbindlich zu machen und das Kriterium des Bedürfnisses zu streichen. Die Finanzierung dieser Verpflichtung muss gesondert geregelt werden. Dieser Vorschlag ist ein Kompromiss. Eine konsequente Lösung wäre die verbindliche flächendeckende Einführung von Mietspiegeln als einziges Instrument, das nur im Ausnahmefall durch ein Gutachten ersetzt werden kann. Damit könnte das zweifelhafte Instrument der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen entfallen. Es würde eine maximale Mietgerechtigkeit für beide Parteien des Mietverhältnisses erreicht.

Zu Nummer 21 (§ 558d Qualifizierter Mietspiegel)

Wenn Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sind, bedarf es zu deren amtlicher Festsetzung zwar der Anerkennung der Gemeinde, nicht aber der Anerkennung der Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter. Es besteht die Gefahr, dass Interessenvertreter die Festsetzung selbst wissenschaftlich exakter Mietspiegel durch Nichtanerkennung verhindern.

Zu Nummer 22 (§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung, § 559a Anrechnung von Drittmitteln und § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

In der Frage der Mieterhöhung bei Modernisierung zeigte sich im Zusammenhang mit den Bestrebungen, zu einer Reform des Mietrechts zu gelangen, eine merkwürdige Entwicklung. Zunächst war im Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz vorgesehen, die mögliche jährliche Umlegung der Modernisierungskosten auf die Mieterin/den Mieter von bisher 11 % auf 9 % zu reduzieren. Anlässlich der Vorstellung dieses Entwurfs in ihrem Festvortrag zum Deutschen Mietgerichtstag am 17. März 2000 äußerte Frau Bundesministerin der Justiz, Prof. Dr. Herta Däubler-Gmelin, sogar die Auffassung, die Beibehaltung einer Modernisierungsumlage sei keineswegs selbstverständlich. „Eigentlich hätten wir sie ganz streichen müssen, weil die Modernisierungsumlage, jedenfalls wenn wir ehrlich argumentieren, ebenso wie die Umlage von Kapitalkosten eigentlich ein Fremdkörper im Vergleichsmietensystem ist.“ (Zit. nach der Homepage des BMJ im Internet) Der Regierungsentwurf sah dann jedoch weder eine Streichung noch eine Absenkung der Modernisierungsumlage vor, sondern beließ es bei der gegenwärtigen 11 %-Regelung.

Wie vielfältig nachgewiesen, bestehen keine sachlichen Aspekte, die einen Verzicht auf die Modernisierungsumlage verbieten würden. Es ist insoweit der Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes zum Gesetzentwurf zu folgen: „Notwendig ist vielmehr eine vollständige Streichung der Umlagemöglichkeit. Die einseitige Modernisierungsumlage orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und passt nicht in das Vergleichsmietensystem. Statt an die Verbesserung des Wohnwerts knüpft die Mieterhöhung an die Kosten des Vermieters an; ein Anreiz, auf eine vernünftige Kostenbegrenzung zu achten, fehlt damit.“ Das Vergleichsmietensystem sichert im Ergebnis der Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung eine vertretbare Mieterhöhung. Deshalb sollten die Umlagemöglichkeit abgeschafft und die entsprechenden Paragraphen gestrichen werden.

Zu Nummer 23 (Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung)

Der Bezug auf § 559 in § 561 Abs. 1 wird gestrichen. Dies ergibt sich aus der Abschaffung der Modernisierungsumlage (vgl. Nummer 22).

Zu Nummer 24 (§ 564a Wohnungstausch)

Der Regierungsentwurf enthält keine Regelung zum Wohnungstausch. Dem Wohnungstausch kommt jedoch bei der Befriedigung veränderter Wohnbedürfnisse große praktische Bedeutung zu. Es liegt im Interesse von Mieterinnen/Mietern und Vermieterinnen/Vermietern, einen Wohnungswechsel im Einverständnis aller Beteiligten auch vertraglich durch Tausch regeln zu können, damit einen reibungslosen Mieterwechsel zu gewährleisten und Leerstände zu vermeiden. Deshalb wird die Einfügung des § 564a vorgeschlagen. Seine Ausgestaltung konnte im übrigen in Anlehnung an die Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte in § 540 des Regierungsentwurfs erfolgen.

Mit der vorgeschlagenen Regelung wird dem berechtigten Interesse der Vermieterinnen/Vermieter Rechnung getragen, den unmittelbaren Einfluss auf die Auswahl der Nutzerinnen/Nutzer der Tauschwohnungen nicht zu verlieren. Die Zustimmung der Vermieterinnen/Vermieter in den Tausch ist notwendig, sie kann aber von den Tauschpartnern verlangt werden. Die Vermieterinnen/Vermieter können die Zustimmung zum Tausch verweigern, wenn in der Person eines der Tauschpartner ein wichtiger Grund vorliegt, wenn der Wohnraum übermäßig belegt würde oder den Vermieterinnen/Vermietern ein Tausch aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann. Im Unterschied zur Wiedervermietung soll der Wohnungstausch kein gesetzlicher Grund zur Mieterhöhung sein. Im Prozess des Einholens der Einwilligung der Vermieterinnen/Vermieter kann aber gegebenenfalls auch Einverständnis über eine aktuelle Erhöhung der Miete oder eine Änderung oder Ergänzung anderer Bedingungen des Mietvertrags erzielt werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte der Tauschvertrag schriftlich abgeschlossen werden.

Zu Nummer 25 (§ 568a Beendigung des Mietverhältnisses einer Wohngemeinschaft)

Logische Konsequenz einer Regelung des Abschlusses eines Mietvertrags mit einer Wohngemeinschaft sowie des Eintritts von weiteren Mitgliedern in das bestehende Mietverhältnis (vgl. § 550b) ist die Notwendigkeit einer Regelung auch für den Fall des Ausscheidens von Mitgliedern der Wohngemeinschaft aus dem Mietverhältnis, sei es freiwillig oder als Folge von Pflichtverletzungen. Die vorgeschlagene Regelung in dem neuen § 568a geht davon aus, dass es zum Abschluss eines Mietvertrags mit einer Wohngemeinschaft ja nur gekommen sein kann, weil auch die Vermieterin/der Vermieter an diesem Abschluss interessiert war. Daher kann auch vom Fortbestand dieses Interesses als Grundlage für einverständliche Lösungen beim Ausscheiden von Mitgliedern ausgegangen werden. Ist dieses Interesse entfallen und kommen daher einverständliche Lösungen nicht zustande, so kann die Vermieterin/der Vermieter nur das Mietverhältnis insgesamt, also mit allen Mitgliedern der Wohngemeinschaft durch Kündigung nach den entsprechenden Vorschriften beenden.

Zu Nummer 26 (§ 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Der in § 569 Abs. 2 des Regierungsentwurfs vorgesehene Kündigungsgrund der nachhaltigen Störung des Hausfriedens kann im Interesse des Mieterschutzes nicht akzeptiert werden. Es ist zu bedenken, dass die Mieterin/der Mieter durch die außerordentliche fristlose Kündigung von heute auf morgen ihren/seinen Lebensmittelpunkt verliert. Es ist für die Vermieterin/den Vermieter und für die anderen Mieterinnen/Mieter zumutbar, dass im Falle einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens auf die ordentliche Kündigung zurückgegriffen wird.

Zu Nummer 27 (§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters)

Die Bundesregierung schlägt vor, die gegenwärtig in § 564b Abs. 2 Nr. 3 BGB enthaltene Verwertungskündigung beizubehalten und in den § 573 Abs. 1 Nummer 3 des Entwurfs zu

übernehmen. Da Art. 232 § 2 EGBGB die Anwendung dieser Regelung auf bereits in der Deutschen Demokratischen Republik begründete Mietverhältnisse unbegrenzt ausgeschlossen hatte, soll diese Ausnahmeregelung für das Beitrittsgebiet beibehalten werden. Demgegenüber wird hier vorgeschlagen, die Verwertungskündigung gesamtdeutsch zu streichen. Wie fragwürdig diese Regelung ist, zeigte sich gerade im Prozess der Rechtsangleichung. So schnell man im übrigen dafür war, die Lebensumstände der Bürgerinnen und Bürger der Deutschen Demokratischen Republik auf die Verhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland umzustellen, so aussichtslos sah man es offenbar an, den neu in den Regelungsbereich des Grundgesetzes und des BGB gekommenen Bürgerinnen und Bürgern erklären zu können, dass die Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse durch die bisher innegehabte Wohnung ab dem 3. 10. 1990 hinter etwaigen Verwertungsinteressen der Vermieterin/des Vermieters hätte zurückstehen sollen. 10 Jahre nach der staatlichen Einheit spricht nichts dagegen, diese Bedenken für alle in Deutschland wohnenden Menschen gelten zu lassen und die Verwertungskündigung generell zu streichen, weil sie unsozial ist und eine höhere Rendite der Vermieterin/des Vermieters höher schätzt als das Recht auf Wohnen. Damit wäre dann auch Art. 232 § 2 EGBGB als Sonderrecht gegenstandslos.

Zu Nummer 28 (§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung)

Zu a): Während nach dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz die Festlegung einer einheitlichen Kündigungsfrist von drei Monaten für die Mieterin/den Mieter unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses in Aussicht gestellt war, hat der Entwurf der Bundesregierung diese Vergünstigung wieder zurückgenommen. Die Frist soll sich nach fünf Jahren für beide Partner um drei Monate verlängern. Nach acht und zehn Jahren soll sich die Frist nur für die Vermieterin/den Vermieter um jeweils weitere drei Monate verlängern. Mit der Neufassung von Absatz 1 wird vorgeschlagen, auf die Formulierung des Referentenentwurfs zurückzugehen: eine von der Dauer des Mietverhältnisses unabhängige Frist von 3 Monaten für die ordentliche Kündigung durch die Mieterin/den Mieter. Nur eine solche Regelung entspricht den heutigen Anforderungen an die Mobilität der Bürgerinnen/Bürger. Auf die Begründung im Referentenentwurf wird verwiesen (S. 140). Dort heißt es: „Die Verlängerung der Kündigungsfristen war im Zusammenhang mit dem Abbau der Wohnungszwangswirtschaft in den sechziger Jahren als Schutzbestimmung zugunsten der Mieter eingeführt worden. Kündigt der Mieter selbst, so verkehrt sich aber die zu seinem Schutz geschaffene Verlängerung häufig gerade ins Gegenteil: Lässt sich der Vermieter nämlich nicht auf den Abschluss eines Aufhebungsvertrages ein, so kann der Mieter die Wohnung nicht kurzfristig aufgeben, obwohl er die Wohnung nicht mehr weiter nutzen kann; etwa weil er seinen Arbeitsplatz wechseln oder aus gesundheitlichen Gründen kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim ziehen muss.“ Die Vermieterin/der Vermieter ist in einer anderen Situation. Drei Monate sind für die Suche einer neuen Mietpartei ausreichend.

Zu b): Eine Kündigungsfrist von nur 14 Tagen ist für Mieter möblierten Wohnraums zu kurz bemessen. Innerhalb von 14 Tagen ist es schwer, Ersatzwohnraum zu finden. Die

Kündigungsfrist sollte deshalb auf eineinhalb Monate verlängert werden.

Zu Nummer 29 (§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung)

Mit der Neufassung des Absatzes 2 wird eine Verstärkung des Kündigungsschutzes für sozial schwache und benachteiligte Mieterinnen/Mieter vorgeschlagen. Nach dem Regierungsentwurf kann die Mieterin/der Mieter „der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist“. Der Begriff „Härte“ soll konkretisiert werden, indem festgelegt wird, dass Härte in der Regel vorliegt, wenn Schwangere, Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern, Kinderreiche mit drei oder mehr Kindern, Menschen mit einem Lebensalter ab 70 Jahren oder Menschen mit schweren Behinderungen betroffen sind.

Zu Nummer 30 (§ 575 Zeitmietvertrag)

Die Regelungen über den Zeitmietvertrag müssen so ausgestaltet werden, dass eine Benachteiligung der Mieterin/des Mieters gegenüber Mieterinnen und Mietern mit zeitlich unbegrenzten Verträgen möglichst vermieden werden.

Zu a): Ein Zeitmietvertrag soll nur für die Dauer von maximal fünf Jahren abgeschlossen werden. Längere Fristen sind für beide Partnerinnen/Partner nicht mehr überschaubar. Die Möglichkeit, einen Zeitmietvertrag bis zur Instandsetzung der Räume abzuschließen, soll entfallen. Es ist unangemessen und für die Mieterin/den Mieter unzumutbar, ein Mietverhältnis nur deshalb zeitlich zu begrenzen, weil die Vermieterin/der Vermieter die Wohnung instand setzen will.

Zu b): Wenn der Grund für die Befristung entfällt, sollte sich das Mietverhältnis automatisch auf unbestimmte Zeit verlängern. Die Beendigung des Mietverhältnisses würde dann einer Vereinbarung der Partner oder dem Kündigungsrecht unterliegen.

Zu c): Auch für Zeitmietverträge muss die Sozialklausel gelten.

Zu Nummer 31 (§ 577a Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung)

Die Streichung der Bezugnahme auf § 573 Abs. 2 Nr. 3 ergibt sich aus der vorgeschlagenen Streichung der Möglichkeit der Verwertungskündigung (vgl. Nummer 27).

Dieser Änderungsantrag wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, CDU/CSU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und F.D.P. gegen die Stimme der Fraktion der PDS abgelehnt.

In seiner Schlussabstimmung stimmte der Rechtsausschuss über die einzelnen Artikel des Gesetzentwurfs auf Drucksache 14/4553 wie folgt ab:

Die Artikel 1, 2, 3, 4, 7 und 8 wurden mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, F.D.P. und PDS angenommen.

Die Artikel 5, 6, 9, 10 und 11 wurden mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. bei Enthaltung der Stimme der Fraktion der PDS angenommen.

Der Gesetzentwurf insgesamt wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, F.D.P. und PDS angenommen.

Der Gesetzentwurf auf der Drucksache 14/3896 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und PDS gegen die Stimmen der Fraktion der F.D.P. bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU abgelehnt.

IV. Zur Begründung der Beschlussempfehlung

1. Allgemeines

Der Ausschuss teilt das Reformanliegen der Bundesregierung, ein verständliches, modernes und zeitgemäßes Mietrecht auf der Basis des sozialen Wohnraummietrechts zu schaffen.

Das soziale Wohnraummietrecht mit dem Kündigungsschutz des Mieters und den Vorschriften für Mieterhöhungen hat sich im Grundsatz bewährt. Der Mieter ist in der Regel die schwächere Vertragspartei, weil er auf eine Wohnung angewiesen ist und bedarf daher eines besonderen Schutzes durch das Gesetz. Dies gilt auch weiterhin. Das Privateigentum in seinem verfassungsrechtlichen Gehalt ist dadurch gekennzeichnet, dass es neben der grundsätzlichen Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand zugleich vorschreibt, dass sein Gebrauch „dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ soll. Die Interessen des Vermieters und die des Mieters sind dabei in angemessener Weise zu berücksichtigen und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, wie es der Gesetzentwurf der Bundesregierung nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses tut.

Insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Modernisierung und Streitvermeidung hat der Ausschuss den Gesetzentwurf der Bundesregierung allerdings nochmals überprüft und hält danach einige Änderungen für angezeigt.

Der Umweltschutzgedanke muss nach Auffassung des Ausschusses noch stärker zum Ausdruck kommen. Im Interesse der Umwelt ist mit Energieressourcen möglichst sparsam und umweltschonend umzugehen. Dazu kann das Mietrecht einen wichtigen Beitrag leisten. Der energetische Zustand der Mietwohnung muss zum Beispiel bei der Mietpreisbildung ein größeres Gewicht bekommen. Wenn Gemeinden Mietspiegel erstellen, sind sie deshalb aufgefordert, dieses Kriterium zukünftig verstärkt zu berücksichtigen. Außerdem muss das Mietrecht Anreize zur umweltgerechten Modernisierung von Mietwohnungen und zur Energieeinsparung geben, wie es der Gesetzentwurf der Bundesregierung an vielen Stellen tut. Um ein weiteres Signal zu setzen, schlägt der Ausschuss vor, im Zusammenhang mit den Betriebskosten hervorzuheben, dass der Vermieter insoweit das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten hat.

Insbesondere unter Berücksichtigung gestiegener Mobilitätsanforderungen der Gesellschaft hält der Ausschuss auch

die Regelung zu den Kündigungsfristen im Gesetzentwurf der Bundesregierung für verbesserungswürdig.

Ein wichtiges Ziel der Mietrechtsreform sind außerdem die Vermeidung unnötiger Rechtsstreitigkeiten und die Entlastung der Gerichte. Hierauf hat auch der Ausschuss sein besonderes Augenmerk gerichtet. Das im Gesetzentwurf der Bundesregierung neu eingeführte Instrument des qualifizierten Mietspiegels eignet sich in besonderer Weise zur Streitvermeidung bei Mieterhöhungen. Deshalb muss es möglichst viele solcher qualifizierten Mietspiegel geben. Wird ein wissenschaftlich erstellter Mietspiegel nicht von allen Interessenverbänden anerkannt, soll auch die Gemeinde allein den Mietspiegel als einen qualifizierten anerkennen können. Bei Betriebskostenabrechnungen empfiehlt der Ausschuss unter anderem, dass auch der Mieter innerhalb einer bestimmten Frist Einwendungen geltend machen muss, damit im Interesse der Rechtssicherheit schnell Klarheit über die gegenseitigen Forderungen besteht. Rechtssicherheit soll schließlich auch im Falle der Kündigung des Erwerbers einer in eine Eigentumswohnung umgewandelten Mietwohnung herrschen. Sowohl Erwerber als auch Mieter müssen sich darauf einstellen können, ab wann das Mietverhältnis kündbar ist. Dies ist durch die im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehene Ersatzwohnungsregelung nicht gewährleistet. Der Ausschuss befürwortet daher ihre Streichung.

Insgesamt ist die Mehrheit des Ausschusses der Auffassung, dass die Reform des Mietrechts sowohl den Interessen von Mietern und Vermietern als auch den Interessen der Wohnungswirtschaft gerecht wird, zur Streitvermeidung beiträgt und wichtige Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss beschlossenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss den Gesetzentwurf unverändert übernommen hat, wird auf die jeweilige Begründung in der Drucksache 14/4553 S. 39 ff. verwiesen.

2. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 535 (Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags)

Der Ausschuss hält es für sinnvoll, in Absatz 1 Satz 2 eine sprachliche Korrektur vorzunehmen. Das Wort „vertragsmäßig“ existiert im heutigen Sprachgebrauch nicht mehr. Im Interesse einer zeitgemäßen Gesetzessprache wird es daher durch das Wort „vertragsgemäß“ ersetzt.

Der Ausschuss hat sich ferner intensiv mit der Frage beschäftigt, ob eine Regelung zu den Schönheitsreparaturen getroffen werden sollte und wenn ja, mit welchem Inhalt. Hierüber gingen die Meinungen weit auseinander. Die Hauptschwierigkeit besteht aus der Sicht des Ausschusses vor allem darin, für die Vielzahl der in der Praxis vorkommenden unterschiedlichen Sachverhalte eine auch im Einzelfall jeweils für Mieter und Vermieter interessengerechte und ausgewogene Lösung zu finden. Hieran scheitert jeder der zahlreichen Regelungsvorschläge. Insoweit vermag auch die vom Bundesrat vorgeschlagene Regelung nicht zu überzeugen. Gerade für individualvertragliche Vereinbarun-

gen, an denen Mieter und Vermieter unter Umständen gleichermaßen ein Interesse haben können (der Mieter übernimmt zum Beispiel eine umfangreiche Anfangsrenovierung der Wohnung, die über die eigentlichen Schönheitsreparaturen hinaus geht, dafür zahlt er dem Vermieter für einen bestimmten Zeitraum weniger oder gar keine Miete), lässt der Vorschlag des Bundesrates nicht ausreichend Raum. Die von einigen der vor dem Ausschuss gehörten Experten vorgeschlagenen Regelungen vermochten ebenfalls nicht in jeder Hinsicht zu überzeugen. Am Ende überwog im Ausschuss die Erkenntnis, dass die Vorteile, die eine neue gesetzliche Regelung bringt, die damit verbundenen Nachteile nicht aufwiegen. Dabei war insbesondere von Bedeutung, dass eine solche Regelung letztlich immer auch eine Veränderung des bisherigen mieterfreundlichen Leitbildes bedeutet. Welche Auswirkungen dies auf die zukünftige Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Vertragsklauseln nach § 9 AGBG haben würde, ist nicht absehbar. Der Ausschuss sieht insoweit die Gefahr einer Verschiebung zu Lasten der Mieter. Er ist zudem der Auffassung, dass eine Regelung der Schönheitsreparaturen nicht zu der von allen Seiten erhofften Rechtssicherheit führen, sondern im Gegenteil gerade neue Rechtsunsicherheit mit sich bringen würde. Hinzu kommt, dass die bisherige Rechtsprechung insbesondere zu den Formalklauseln nicht ohne weiteres noch gälte. Es müsste sich hierzu mit einer gefestigten Rechtsprechung erst wieder über einen längeren Zeitraum neu entwickeln. Der Ausschuss ist deshalb insgesamt zu der Überzeugung gelangt, dass eine Regelung nicht sinnvoll ist.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 538 (Abnutzung der Mietsache durch vertragsmäßigen Gebrauch)

Der Ausschuss ersetzt hier wie zuvor schon an anderer Stelle jeweils das Wort „vertragsmäßig“ durch das Wort „vertragsgemäß“. Zur Begründung wird auf die Ausführungen oben zu Artikel 1 Nr. 3 § 535 verwiesen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 539 (Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters)

Der Ausschuss übernimmt mit einer kleinen sprachlichen Änderung den redaktionellen Änderungsvorschlag, den der Bundesrat in der Nummer 5 seiner Stellungnahme unterbreitet und dem die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 542 (Ende des Mietverhältnisses)

Der Ausschuss hält es für richtig, im Gesetz durchgängig von „Vertragspartei“ zu sprechen, da dieser Begriff personenbezogen ist und damit auf Mieter und Vermieter als natürliche oder juristische Personen besser passt als der stärker objektbezogene bisherige Begriff „Vertragsteil“. Es wird daher eine entsprechende sprachliche Korrektur vorgenommen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 543 (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Der Ausschuss hält mehrere Änderungen für angezeigt:

In Absatz 1 Satz 1 wird zunächst wie schon an anderer Stelle der Begriff „Vertragsteil“ durch den Begriff „Vertragspartei“ ersetzt.

Der Ausschuss hat sich dann an dieser Stelle auch noch einmal intensiv mit den Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung (Absatz 1 Satz 2) auseinander gesetzt. Anlass hierfür war der in § 569 Abs. 2 BGB-E geregelte Kündigungsgrund der nachhaltigen Störung des Hausfriedens bei Wohnraummietverhältnissen, der auf die allgemeine Vorschrift des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB-E verweist. Nach derzeit geltendem Recht ist eine fristlose Kündigung möglich, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in einem solchen Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, § 554a BGB. Allerdings kann das Mietverhältnis nach ganz herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur auch dann gekündigt werden, wenn der Gekündigte nicht schuldhaft gehandelt hat. Rechtsgrundlage ist in diesen Fällen § 242 BGB. Vor diesem Hintergrund teilt der Ausschuss zwar das Anliegen der Bundesregierung, diese Rechtslage in einer Neuregelung klarzustellen und zu verdeutlichen, dass es nicht in erster Linie auf das Verschulden des Störers ankommt, sondern allein darauf, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die andere Vertragspartei noch zumutbar ist. Das Verschulden ist hier aber insoweit von Relevanz, als die Anforderungen an die Unzumutbarkeit bei nicht schuldhaftem Verhalten des Störers höher sein werden als bei einer schuldhaften Störung des Hausfriedens.

Der Ausschuss ist deshalb der Auffassung, dass dieser Regelungsinhalt noch deutlicher zum Ausdruck kommen sollte. Er empfiehlt dem Deutschen Bundestag daher, schon in der allgemeinen Vorschrift des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB-E klarstellend darauf hinzuweisen, dass bei den zu berücksichtigenden Umständen insbesondere in die Abwägung mit einzubeziehen ist, ob und in welchem Maße die Vertragsparteien ein Verschulden trifft. Dies schließt aber nicht aus, dass auch bei nicht schuldhaftem Verhalten im Einzelfall eine zur fristlosen Kündigung berechtigende Unzumutbarkeit für den Kündigenden vorliegen kann.

In Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 wird wiederum das Wort „vertragsmäßig“ durch das Wort „vertragsgemäß“ ersetzt.

Absatz 2 Satz 2 wird schließlich umformuliert, damit deutlich ist, dass sich dieser Satz ebenso wie der folgende lediglich auf den Kündigungsgrund des Satzes 1 Nr. 3 bezieht.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 544 (Vertrag über mehr als dreißig Jahre)

Der Ausschuss ersetzt hier wie schon an anderer Stelle den Begriff „Vertragsteil“ durch den Begriff „Vertragspartei“. Auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 3 § 542 wird verwiesen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 545 (Stillschweigende
Verlängerung des Miet-
verhältnisses)

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen dem Regierungsentwurf. Allerdings ist wiederum der Begriff „Vertragsteil“ durch den Begriff „Vertragspartei“ ersetzt.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 548 (Verjährung der Ersatz-
ansprüche und des
Wegnahmerechts)

In Absatz 3 hat der Ausschuss den Begriff „Vertragsteil“ durch den Begriff „Vertragspartei“ ersetzt.

Die verjährungsunterbrechende Wirkung des selbständigen Beweisverfahrens, die der Regierungsentwurf neu anordnet, wird vom Ausschuss befürwortet. Die gegenwärtige Rechtslage hält Vermieter bislang oft davon ab, bei Streitigkeiten über Schönheitsreparaturen ein selbständiges Beweisverfahren durchzuführen. Stattdessen holen sie häufig ein – teures – Privatgutachten ein, das in einem späteren Rechtsstreit jedoch nur geringe Beweiskraft besitzt. Ein selbständiges Beweisverfahren zeitnah nach Rückgabe der Wohnung erspart hingegen im späteren Rechtsstreit die Beweisaufnahme. Hierin sieht der Ausschuss die Chance einer Verfahrensstraffung. Damit verbindet er zugleich die Erwartung, dass die Gerichte entlastet werden und für die Parteien am Ende weniger Kosten entstehen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 549 (Auf Wohnraummiet-
verhältnisse anwendbare
Vorschriften)

Der Ausschuss übernimmt den Änderungsvorschlag, den der Bundesrat in der Nummer 7 seiner Stellungnahme unterbreitet und dem die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat. Der Ausschuss hält es aus Gründen der Rechtssicherheit im Interesse von Mietern und Vermietern für erforderlich, dass Mietverhältnisse über Wohnraum ohne Ausnahme schriftlich gekündigt werden müssen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 550 (Form des Mietvertrags und
bestimmter Erklärungen)

Der Ausschuss übernimmt die im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr vom ... (BGBl. I S. ...) beschlossenen Änderungen¹⁾ zur Einführung der Textform für bestimmte mietrechtliche Erklärungen.

Das Formvorschriftengesetz führt unter anderem für Erhöhungserklärungen nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) jeweils die Textform ein. Dies ersetzt die allgemeine Vorschrift des § 8 MHG, der damit entbehrlich ist und aufgehoben wird. Der im Rahmen der Mietrechtsreform an seine Stelle tretende § 550 Abs. 2 BGB-E kann daher ebenfalls gestrichen werden.

Entsprechend der vorgenommenen Streichung von Absatz 2 muss auch die Paragraphen-Überschrift angepasst werden. Sie hat wie folgt zu lauten: „Form des Mietvertrags“.

¹⁾ Bundestagsdrucksache 14/5561; Gesetzesbeschluss vom 15. März 2001.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 551 (Begrenzung und Anlage
von Mietsicherheiten)

Die Sachverständigen haben in der Anhörung Bedenken geäußert gegen die im Regierungsentwurf vorgesehene gesetzliche Ersetzungsbefugnis des Mieters, statt der vereinbarten Barkaution eine Bürgschaft als Sicherheit erbringen zu können (§ 551 Abs. 2 Satz 3 und 4). Der Ausschuss teilt diese Bedenken. Entscheidend muss sein, was die Mietvertragsparteien als Sicherheit vereinbart haben. Die Bürgschaft ist im Verhältnis zur Barkaution kein in jeder Hinsicht gleichwertiges Sicherungsmittel. Bei einer Bürgschaft fallen nämlich anders als bei der Barkaution keine Zinsen an. Durch die Zinsen erhöht sich die Sicherheit, so dass der Vermieter bei einer Barkaution auf einen im Laufe der Zeit größer werdenden Geldbetrag im Bedarfsfall zurückgreifen kann. Deshalb ist es sachgerecht, eine Bürgschaft als Sicherungsmittel nur dann zuzulassen, wenn beide Parteien, also auch der Vermieter, von vornherein damit einverstanden sind. Der Ausschuss empfiehlt daher dem Deutschen Bundestag die Streichung von § 551 Abs. 2 Satz 3 und 4 BGB-E. Dies entspricht auch dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 9 seiner Stellungnahme.

Der Ausschuss hält es ferner für richtig, an der nach geltendem Recht bestehenden Befreiung von der Verzinsungspflicht für Mietverhältnisse in Studenten- und Jugendwohnheimen festzuhalten. Damit wird zugleich ein entsprechendes Anliegen des Bundesrates (Nummer 8 der Stellungnahme) aufgegriffen, wenngleich regelungstechnisch nicht an der von diesem vorgeschlagenen Stelle, sondern in der Vorschrift des § 551, in dessen Zusammenhang die Regelung steht. Gegen die Einführung einer Verzinsungspflicht auch für Mietverhältnisse in Studenten- und Jugendwohnheimen, wie sie der Regierungsentwurf vorsieht, sprechen vor allem praktische Erwägungen. Derartige Mietverhältnisse sind wegen der zunehmenden Mobilität der Studenten durch Wechsel des Studienortes und Auslandsaufenthalte zumeist nur von verhältnismäßig kurzer Dauer. Überdies sind angesichts der üblicherweise geringen Mieten die Zinserträge für die einzelnen Mieter entsprechend niedrig. Der mit einer Verzinsungspflicht demgegenüber für die Heimträger verbundene Verwaltungsmehraufwand steht hierzu außer Verhältnis, zumal vielfach der Zinsertrag durch anfallende Bankgebühren nochmals deutlich verringert wird. Der Ausschuss spricht sich daher dafür aus, in § 551 Abs. 3 als neuen Satz 5 aufzunehmen, dass bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim für den Vermieter keine Pflicht besteht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

Der Ausschuss hat im Übrigen entsprechend der Bitte des Bundesrates (Nummer 11 der Stellungnahme) geprüft, ob eine Frist zur Rückzahlung der Sicherheit an den Mieter gesetzlich festgelegt werden soll. Der Ausschuss ist jedoch wie die Bundesregierung zu dem Ergebnis gelangt, dass eine derartige gesetzliche Regelung nicht erforderlich ist.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 554 (Duldung von Erhaltungs-
und Modernisierungs-
maßnahmen)

In Absatz 3 wird entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer

Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr²⁾ vorgenommenen Änderung das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 554a neu (Barrierefreiheit)

Der Ausschuss hat sich intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob eine gesetzliche Regelung des barrierefreien Wohnens behinderter Menschen im Mietrecht sinnvoll ist und diese Frage im Ergebnis bejaht. Es geht dabei zum einen um Fälle, in denen Umbauten innerhalb der Wohnung erforderlich sind, damit ein behinderter Mensch sie problemlos nutzen und sich darin bewegen kann, wie etwa der Einbau einer behindertengerechten Nasszelle oder die Verbreiterung von Türen. Zum anderen können aber auch bauliche Veränderungen außerhalb der Wohnung, wie z. B. im Treppenhaus notwendig sein, damit der behinderte Mensch die Wohnung ohne fremde Hilfe überhaupt erreichen kann.

Zwar hält der Ausschuss die Rechtslage, wie sie sich vor dem Hintergrund der am 26. März 2000 ergangenen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (1 BvR 460/99 – so genannte Treppenlift-Entscheidung) darstellt, für zufriedenstellend. Aber gerade ältere Menschen, für die ein Umbau wegen einer altersbedingten Gebrechlichkeit wichtig werden kann, um in der angestammten Wohnung bleiben zu können, werden häufig eine Auseinandersetzung mit dem Vermieter scheuen. Der Ausschuss möchte deshalb mit einer ausdrücklichen Norm im Bürgerlichen Gesetzbuch für mehr Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sorgen sowie die Verhandlungsposition behinderter Menschen gegenüber dem Vermieter stärken und ein Signal setzen. Der Ausschuss bezweckt aber keine Änderung der gegenwärtigen Rechtslage, sondern lehnt sich eng an die Treppenlift-Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes an.

Die Regelung behält den allgemeinen Grundsatz der herrschenden Rechtsprechung bei, dass alle baulichen Veränderungen durch den Mieter grundsätzlich der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Beim Auszug des Mieters gilt auch weiterhin, dass er grundsätzlich verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen und etwaige Schäden zu beseitigen (§ 546 Abs. 1 BGB-E). Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung hielt der Ausschuss daher nicht für erforderlich.

Die Frage, wann der Vermieter seine Zustimmung für eine Umbaumaßnahme zu erteilen hat, entscheidet die Regelung im Sinne des Bundesverfassungsgerichts, das eine umfassende Abwägung zwischen den (durch Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG und Artikel 3 Abs. 3 Satz 2 GG) grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters und dem (nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG) grundrechtlich geschützten Interesse des Vermieters verlangt, in der auch die Interessen der anderen Mitmieter angemessen zu berücksichtigen sind. In die Abwägung sind alle generell und im konkreten Einzelfall erheblichen Umstände einzustellen, wie z. B. Art, Dauer, Schwere der Behinderung, Umfang und Erforderlichkeit der Maßnahme, Dauer der Bauzeit, Möglichkeit des Rückbaus, bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit, Beeinträchtigungen der Mitmieter während der Bauzeit, Einschränkungen durch die Maßnahme selbst sowie

mögliche Haftungsrisiken des Vermieters etwa aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht. Daneben können die Gerichte im Einklang mit der heutigen Rechtsprechung (vergleiche dazu das Urteil des LG Duisburg vom 10. Dezember 1996 – 23 S 452/96) in der Abwägung auch berücksichtigen, ob durch Auflagen an den Mieter wie etwa den Abschluss einer Haftpflichtversicherung mögliche Nachteile für den Vermieter gemildert werden können, so dass dies insgesamt zur Zulässigkeit der Umbaumaßnahme führt. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu der Umbaumaßnahme im Ergebnis also nur dann verweigern, wenn die Abwägung ergibt, dass sein Interesse an der Beibehaltung des unveränderten Zustandes der Wohnung oder des Hauses das Interesse des Mieters an einem Umbau überwiegt.

Der Ausschuss will den Begriff „behindert“ nicht im engen Sinn des Sozialrechts, wie etwa in § 3 Schwerbehindertengesetz, verstanden wissen. Erfasst werden soll insbesondere jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit, unabhängig davon, ob sie bereits bei Mietbeginn vorhanden ist oder erst im Laufe des Mietverhältnisses, z. B. aufgrund eines Unfalls oder des Alterungsprozesses, entsteht. Damit gilt die Regelung vor allem auch für die Gruppe der alten Menschen, die ihre Wohnung altersbedingt umgestalten müssen, um nicht in ein Pflegeheim zu ziehen.

Das Merkmal „behindertengerechte Nutzung“ hat der Ausschuss gewählt, um nicht nur auf eine Behinderung des Mieters abzustellen, sondern Umbauten auch zuzulassen, wenn etwa in der Wohnung lebende Angehörige oder der Lebensgefährte des Mieters behindert sind. Damit sind auch diejenigen Personen von der Regelung erfasst, die der Mieter berechtigterweise in seine Wohnung aufgenommen hat, ohne dass sie selbst Mietvertragspartei sind.

Die Vorschrift gilt schließlich für Umbauten („bauliche Veränderungen“) innerhalb der gemieteten Wohnung sowie außerhalb, soweit der Zugang zur Wohnung ermöglicht oder verbessert werden soll. Der Begriff der „sonstigen Einrichtung“ stellt dabei ein Auffangmerkmal für Maßnahmen dar, die begrifflich nicht unbedingt unter eine bauliche Veränderung fallen, weil sie nicht massiv die bauliche Substanz verändern, etwa wenn besondere Griffe an eine Wanne anzubringen sind oder eine Vorrichtung über dem Bett an der Decke befestigt werden soll, an der sich der behinderte Mensch hochziehen kann.

Der Ausschuss hält es über die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts hinaus unter dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit und der Streitvermeidung für sinnvoll und geboten, in Absatz 2 dem Vermieter das Recht einzuräumen, neben der üblichen Mietkaution eine zusätzliche Sicherheit für einen späteren Rückbau vom Mieter zu verlangen.

Die Befürchtung, dass ein Umbau nach dem Auszug oder dem Tod des Mieters vom Vermieter bezahlt werden muss, ist einer der häufigsten Gründe, warum der Vermieter einer baulichen Änderung nicht zustimmt. Der Vermieter kann deshalb unabhängig von den üblichen drei Nettomonatsmieten (§ 551 BGB-E) eine Sicherheit verlangen, mit der er einen späteren Rückbau finanziell absichert. Die Höhe der angemessenen Sicherheit orientiert sich an den voraussichtlichen Kosten für den Rückbau, die etwa mit einem Kostenvoranschlag belegt werden können. Sie ist vorbehaltlich an-

²⁾ Siehe oben Fußnote 1.

derer Vereinbarungen der Mietvertragsparteien ungeteilt vor Beginn der Baumaßnahme zu leisten. Wie auch sonst unterliegen Art (z. B. Barkaution, Bürgschaft, Abtretung einer Sparbuchforderung oder die Verpflichtung eines öffentlichen Trägers zur Kostenübernahme) und Höhe der Sicherheit der vertraglichen Vereinbarung von Mieter und Vermieter.

Mit der Regelung in Absatz 2 Satz 2 will der Ausschuss klarstellen, dass die Barkaution wie sonst auch getrennt vom Vermögen des Vermieters verzinslich anzulegen ist. Ein Abweichen hiervon zum Nachteil des Mieters ist nicht möglich.

Absatz 3 enthält schließlich die Anordnung der Unabdingbarkeit zum Nachteil des Mieters.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 556 (Vereinbarungen über Grundmiete und Betriebskosten)

Der Ausschuss nimmt in § 556 BGB-E mehrere Änderungen vor:

Absatz 1 wird neu gefasst. Die bisherige Formulierung, die eine Legaldefinition der Miete nahe gelegt hat, ist nach Auffassung des Ausschusses missverständlich. Der Ausschuss verkennt nicht, dass eine Legaldefinition viele Vorteile hat, da dadurch bisher bestehende Streitfragen zum Beispiel über die Berechnungsgröße bei der Mietminderung oder den gerichtlichen Streitwerten geklärt würden. Er befürchtet jedoch, dass die Regelung dafür in anderen Bereichen wie dem Mieterhöhungsverfahren neue Streitfragen aufwerfen würde. Da der Gesetzentwurf zu Recht kein bestimmtes Mietmodell vorschreibt und es den Parteien auch zukünftig frei bleibt, welche Art von Miete (Netto-, Brutto- oder Teilklausivmiete) sie vertraglich vereinbaren wollen, ist letztlich kein einheitlicher gesetzlicher Mietbegriff möglich. Vor diesem Hintergrund hält der Ausschuss es für sinnvoll, von einer Legaldefinition insgesamt abzusehen.

Die vom Ausschuss vorgenommene Neufassung des Absatzes 1 stellt klar, dass die Parteien vereinbaren können, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung trägt. Nur wenn die Parteien eine derartige Vereinbarung getroffen haben, sei es als Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale oder als Teilklausivmiete, trägt der Mieter die Betriebskosten bzw. einen Teil der Betriebskosten gesondert. Haben die Parteien dagegen keine entsprechende Vereinbarung getroffen, sind die Betriebskosten wie bisher in der Miete enthalten.

Entsprechend der vorgenommenen Neufassung in Absatz 1 muss auch die Paragraphen-Überschrift angepasst werden. Sie hat wie folgt zu lauten: „Vereinbarungen über Betriebskosten“.

In Absatz 3 Satz 1 wird ein zweiter Halbsatz angefügt, wonach der Vermieter bei der Bewirtschaftung des Eigentums den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten hat. Dies hält der Ausschuss gerade vor dem Hintergrund der in letzter Zeit immer stärker steigenden Betriebskosten („Zweite Miete“) aus Gründen der Klarstellung für besonders wichtig. Zudem gebietet der Umweltschutz einen sparsamen

Umgang mit Energieressourcen. Auch diesem Aspekt soll durch die Umformulierung Ausdruck verliehen werden. Der Vermieter ist angehalten, im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraumes möglichst wirtschaftlich, d. h. mit Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis vorzugehen.

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist bereits nach geltendem Recht allgemein von der Rechtsprechung anerkannt. Mit der ausdrücklichen Erwähnung im Gesetzestext wird die bestehende Rechtsprechung lediglich klargestellt, eine Änderung der bisherigen Rechtslage ist damit nicht verbunden. Insbesondere können daraus auch keine negativen Rückschlüsse gezogen werden für andere Vorschriften, bei denen der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ebenfalls nach der bisherigen Rechtslage – ungeschrieben – galt, eine ausdrückliche Erwähnung im Gesetzestext im Rahmen der Mietrechtsreform aber nicht erforderlich erscheint und daher unterblieben ist. Diese Vorschriften, zum Beispiel § 559 (Mieterhöhung bei Modernisierung), und die hierzu bestehende bisherige Rechtsprechung bleiben durch die in § 556 Abs. 3 Satz 1 vorgenommene Ergänzung insoweit unberührt.

Der Ausschuss hält es ferner für notwendig, neben dem Forderungsausschluss des Vermieters (Absatz 3 Satz 3) im Interesse der Ausgewogenheit auch einen Einwendungsausschluss für Einwendungen des Mieters festzuschreiben. Dies dient zugleich der Rechtssicherheit, da dadurch absehbare Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die wechselseitig geltend gemachten Ansprüche besteht. Nach der vom Ausschuss vorgenommenen Ergänzung beträgt die Ausschlussfrist des Mieters wie die des Vermieters zwölf Monate und beginnt mit Zugang der Abrechnung. Dies entspricht inhaltlich einem entsprechenden Vorschlag des Bundesrates (Nummer 14 der Stellungnahme), die Formulierung des Ausschusses lehnt sich jedoch aus Gründen der Rechtseinheitlichkeit sprachlich stärker an die Regelung zum Forderungsausschluss des Vermieters (Absatz 3 Satz 3) an.

Der Ausschuss empfiehlt schließlich zu Absatz 4, sowohl die Regelungen zum Forderungsausschluss (des Vermieters) als auch zum (neuen) Einwendungsausschluss (des Mieters) unabdingbar auszugestalten. Um Missverständnisse auszuschließen, sollte dort außerdem auch ausdrücklich bestimmt werden, dass zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarungen unwirksam sind, das heißt wie im geltenden Recht nicht mehr als die in § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung enthaltenen Betriebskosten dem Mieter auferlegt werden dürfen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 556a (Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten)

In Absatz 2 werden entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr³⁾ vorgenommenen Änderung die Wörter „schriftliche Erklärung“ durch die Wörter „Erklärung in Textform“ ersetzt.

³⁾ Siehe oben Fußnote 1.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 556b (Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht)

In Absatz 2 wird entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr⁴⁾ vorgenommenen Änderung das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 557 (Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz)

Der Ausschuss empfiehlt in Absatz 1 die Streichung der Wörter „um einen bestimmten Betrag“, wie vom Bundesrat in der Nummer 15 seiner Stellungnahme vorgeschlagen und von der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt. Die Änderung erfolgt vor dem Hintergrund, dass in der Praxis gelegentlich auch Mieterhöhungen vorkommen, die nicht in Geld bestehen, sondern durch andere Leistungen erbracht werden. Derartige Vereinbarungen sollen auch zukünftig möglich sein.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 557b (Indexmiete)

In Absatz 3 werden entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr⁵⁾ vorgenommenen Änderung die Wörter „schriftliche Erklärung“ durch die Wörter „Erklärung in Textform“ ersetzt.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 558a (Form und Begründung der Mieterhöhung)

In Absatz 1 werden wiederum entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr⁶⁾ vorgenommenen Änderung die Wörter „schriftliche Erklärung“ durch die Wörter „Erklärung in Textform“ ersetzt.

Der Ausschuss nimmt ferner in Absatz 2 Nr. 3 eine redaktionelle Änderung vor. Nach § 36 GewO gibt es nur einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Dementsprechend wird an dieser Stelle die Formulierung sprachlich angepasst.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 558b (Zustimmung zur Mieterhöhung)

Die vom Bundesrat vorgeschlagene (Nummer 19 der Stellungnahme) und von der Bundesregierung akzeptierte Änderung hält auch der Ausschuss für sinnvoll, um die Rechtsfolgen bei einer Teilzustimmung zur Mieterhöhung zu regeln. Aus dieser Umformulierung geht nunmehr hervor, dass eine teilweise Zustimmung des Mieters abweichend von § 150 Abs. 2 BGB nicht als Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag anzusehen ist. Hierüber bestand bislang Streit.

⁴⁾ Siehe oben Fußnote 1.

⁵⁾ Siehe oben Fußnote 1.

⁶⁾ Siehe oben Fußnote 1.

Der Ausschuss ist ferner der Prüfbitte des Bundesrates aus Nummer 20 seiner Stellungnahme nachgegangen, ob im Falle der Heilung des Mieterhöhungsverlangens während eines Rechtsstreits eine Vertagungspflicht des Gerichts bis zum Ablauf der Zustimmungsfrist des Mieters gesetzlich normiert werden soll. Er ist hierbei allerdings wie zuvor die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zu dem Ergebnis gelangt, dass eine derartige Regelung nicht erforderlich ist, da das bestehende prozessuale Instrumentarium den Gerichten ausreichend Handhabe für eine sachgerechte Verfahrensgestaltung bietet.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 558d (Qualifizierter Mietspiegel)

Der Ausschuss empfiehlt, in Absatz 1 den Vorschlag des Bundesrates in seiner Stellungnahme in Nummer 21 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa in der von der Bundesregierung in der Gegenäußerung akzeptierten Fassung zu übernehmen.

Der Ausschuss ist wie auch viele der Sachverständigen in der Anhörung der Auffassung, dass die Einführung des qualifizierten Mietspiegels sinnvoll ist. Der qualifizierte Mietspiegel muss in jedem Fall wissenschaftlich erstellt sein. Denn die an den qualifizierten Mietspiegel geknüpften weitreichenden Rechtsfolgen sind aus rechtsstaatlicher Sicht nur dann gerechtfertigt, wenn der qualifizierte Mietspiegel im Vergleich zum einfachen Mietspiegel gerade eine besondere Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität seiner Angaben bietet. Diese Gewähr wird wesentlich durch die nachprüfbarbare Erstellung nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erreicht. Da mit der Erstellung hohe Kosten verbunden sind, soll auf das Erfordernis einer gemeinsamen Anerkennung durch Gemeinde und beide Interessenvertreter verzichtet werden, um zu vermeiden, dass ein Beteiligter durch seine Verweigerung der Anerkennung die Qualifizierung verhindert.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 559b (Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

Der Ausschuss ersetzt in Absatz 1 entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr⁷⁾ vorgenommenen Änderung das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 560 (Veränderungen von Betriebskosten)

In Absatz 1 Satz 1 sind, bedingt durch die Aufgabe der Mietdefinition in § 556 Abs. 1, die Wörter „Grundmiete mit“ zu streichen. Außerdem werden entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr⁸⁾ vorgenommenen Änderung die Wörter „schriftliche Erklärung“ durch die Wörter „Erklärung in Textform“ ersetzt.

⁷⁾ Siehe oben Fußnote 1.

⁸⁾ Siehe oben Fußnote 1.

Das in Absatz 4 des Regierungsentwurfs für den Fall von Betriebskostenvorauszahlungen vorgesehene Erhöhungsverfahren, wonach eine Erhöhung der Zustimmung der anderen Vertragspartei bedarf, hat der Ausschuss auf die Bitte des Bundesrates (Nummer 23 der Stellungnahme) überprüft. Anders als die Bundesregierung hält er das Verfahren ebenfalls für wenig praktikabel und zum Schutz des Mieters nicht erforderlich. Dies war auch die Meinung der Experten im Rahmen der Anhörung. Der Mieter, dessen Vermieter die Vorauszahlung unangemessen oder missbräuchlich erhöht, kann die Zahlung des Erhöhungsbetrages verweigern. Besteht der Vermieter auf der Erhöhung, so muss er ohnehin auf Zahlung klagen. Die Angemessenheit der Erhöhung wird dann im Rahmen einer Zahlungsklage gerichtlich überprüft.

Eine vorherige Zustimmungsklage erscheint deshalb nicht erforderlich, zumal die klagende Vertragspartei dadurch noch keinen Zahlungstitel erlangt und gegebenenfalls erneut klagen müsste, was sogar zu einer zusätzlichen Belastung der Gerichte führen könnte. Der Ausschuss empfiehlt daher, jeder Partei das Recht einzuräumen, nach einer Abrechnung eine einseitige Anpassung vorzunehmen. Diese Anpassung muss allerdings aus Gründen der Rechtssicherheit der anderen Vertragspartei in Textform mitgeteilt werden (die Textform wird durch das Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr⁹⁾ neu eingeführt).

Der Ausschuss ist ferner der Auffassung, dass auch an dieser Stelle wie schon in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB-E der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit besonders erwähnt werden sollte. Es geht dabei wie schon dort nicht um eine Änderung der bestehenden Rechtslage. Vielmehr soll der Vermieter lediglich deutlicher als bisher auch im Gesetzestext darauf hingewiesen werden, dass er wirtschaftlich handeln muss. Auf die Ausführungen oben zu § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB-E wird verwiesen.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 563 (Eintrittsrecht bei Tod des Mieters)

Der Ausschuss übernimmt in § 563 BGB-E die im Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) beschlossenen Änderungen mit lediglich redaktionellen Korrekturen und klarstellenden Ergänzungen.

In § 563 Abs. 1 Satz 2 wird das Eintrittsrecht des Lebenspartners ausdrücklich erwähnt.

§ 563 Abs. 2 regelt das Verhältnis der verschiedenen Eintrittsberechtigten zueinander. In Satz 1 wird anders als bisher ausdrücklich das Eintrittsrecht von im Haushalt lebenden Kindern des Mieters normiert. Hier bleibt es dabei, dass das Eintrittsrecht des Kindes entfällt, wenn der überlebende Ehegatte des Mieters eintritt, sog. Ehegattenprivileg. Satz 2 stellt klar, dass der Eintritt des Lebenspartners gemäß Absatz 1 Satz 2 aber vom Eintritt der Kinder unberührt bleibt. Haben also die Kinder des Mieters und dessen Lebenspartner gemeinsam in dem Haushalt gelebt, treten sie gemeinsam in das Mietverhältnis ein. Anders als der Ehegatte wird der Lebenspartner gegenüber den Kindern des Mieters mithin nicht privilegiert. In Satz 3 wird das Ein-

trittsrecht anderer Familienangehöriger als Kinder geregelt, die mit dem Mieter bislang in der Wohnung einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Diese treten in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner des Mieters eintritt. In diesen Fällen wird der Lebenspartner also anders als gegenüber den Kindern ebenso wie der Ehegatte durch Einräumung eines vorrangigen Eintrittsrechts privilegiert. Satz 4 regelt das Eintrittsrecht von Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen. Auch gegenüber diesen Personen hat der Ehegatte oder der Lebenspartner ein vorrangiges Eintrittsrecht.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 566a (Mietsicherheit)

Der Ausschuss hält es wie der Bundesrat (Nummer 25 der Stellungnahme) für sinnvoll, dass der Mieter bei Mietende die geleistete Sicherheit in jedem Fall vom Erwerber zurückverlangen kann, und zwar anders als nach der bisherigen Rechtslage unabhängig davon, ob der Erwerber die Sicherheit seinerzeit beim Eigentumswechsel tatsächlich erhalten bzw. eine Pflicht zur Rückgewähr übernommen hat. Der Ausschuss möchte insoweit vermeiden, dass der Mieter, gerade wenn der Eigentumswechsel bereits lange Zeit zurückliegt und der Mieter den aktuellen Aufenthaltsort des (früheren) Vermieters nicht mehr kennt, von ihm gegebenenfalls nur noch unter erheblichen praktischen Schwierigkeiten die Sicherheit zurückerhalten kann. Mit dem Erwerber steht der Mieter dagegen noch in unmittelbarem Kontakt und weiß, wie er ihn erreichen kann. Wie der Bundesrat ist der Ausschuss der Auffassung, dass dies den Erwerber nicht unzumutbar belastet, da er ohnehin ein eigenes Interesse daran hat, für einen Übergang der vom Mieter geleisteten Sicherheit zu sorgen.

Der Ausschuss empfiehlt daher, Satz 1 entsprechend zu ergänzen und anzuordnen, dass der Erwerber auch in die Pflichten aus der Sicherheitsabrede eintritt. Deutlicher als die vom Bundesrat vorgeschlagene Formulierung kommt damit zugleich zum Ausdruck, dass der Erwerber bei Mietende nicht nur die Sicherheit selbst, sondern bei einer Barkaution wie es § 551 BGB-E vorschreibt auch die darauf entfallenden Zinsen zurückzahlen muss.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 567 (Belastung des Wohnraums durch den Vermieter)

Der Ausschuss ersetzt hier wie zuvor schon an anderer Stelle jeweils das Wort „vertragsmäßig“ durch das Wort „vertragsgemäß“.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 567a (Veräußerung oder Belastung vor der Überlassung des Wohnraums)

Auch hier wird das Wort „vertragsmäßig“ durch das Wort „vertragsgemäß“ ersetzt.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 569 (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Vor dem Hintergrund der großen praktischen Relevanz der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen wegen nach-

⁹⁾ Siehe oben Fußnote 1.

haltiger Störung des Hausfriedens, die deshalb im Übrigen zu Recht in § 569 Abs. 2 BGB-E ausdrücklich aufgeführt wird, empfiehlt der Ausschuss insoweit eine Klarstellung: Es ergibt sich zwar bereits aus der Systematik, dass die nachhaltige Störung des Hausfriedens einer Vertragspartei allein die andere Vertragspartei noch nicht zur fristlosen Kündigung berechtigt. Vielmehr muss wegen der Verweisung auf § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB-E stets noch hinzukommen, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Verschuldens des Störers, der kündigenden Vertragspartei auch unzumutbar ist.

Wie schon in § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB-E empfiehlt der Ausschuss zudem den klarstellenden Hinweis auf das Verschulden als einen Umstand, der im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. Auch hier ist das Verschulden des Störers aber keine zwingende Voraussetzung für die fristlose Kündigung. Wie dort kommt es vielmehr allein auf die Zumutbarkeit der Störung für den Kündigenden an. Eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses kann mithin im Einzelfall auch bei einer nicht schuldhafte nachhaltigen Störung des Hausfriedens gegeben sein.

In Absatz 3 Nr. 3 übernimmt der Ausschuss den redaktionellen Vorschlag des Bundesrates (Nummer 26 der Stellungnahme), dem die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat.

In einem neuen Absatz 4 wird ferner, wie vom Bundesrat vorgeschlagen (Nummer 27 der Stellungnahme) und von der Bundesregierung akzeptiert, festgelegt, dass der zur Kündigung führende wichtige Grund in dem Kündigungsschreiben anzugeben ist. Schon die ordentliche Kündigung muss der Vermieter grundsätzlich mit Gründen versehen. Deshalb hält der Ausschuss erst Recht bei der fristlosen Kündigung, die für den Mieter mit wesentlich einschneidenderen Folgen verbunden ist, eine Begründung für erforderlich. An diese Begründung dürfen jedoch keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen gestellt werden. Es soll dadurch lediglich sichergestellt sein, dass der Mieter erkennen kann, welcher Umstand zur fristlosen Kündigung geführt hat. Dies soll ihm der Vermieter mitteilen, wie dies auch schon bislang praktisch die Regel sein wird. Die Begründungspflicht gilt umgekehrt auch für den Mieter.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 573c (Fristen der ordentlichen Kündigung)

Der Ausschuss hat sich intensiv mit der Frage der Länge der Kündigungsfristen bei einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter einerseits und den Vermieter andererseits befasst. Er ist der Ansicht, dass es sich hier um unterschiedliche Sachverhalte handelt, denen die heutige Regelung grundsätzlich gleicher und nur nach der Dauer des Mietverhältnisses differenzierender Fristen nicht gerecht wird. Der dieser Ausgestaltung der Kündigungsfristen zugrunde liegende Aspekt des Mieterschutzes kann bei richtiger Betrachtung nur für die Kündigungsfristen bei Kündigung durch den Vermieter Geltung beanspruchen.

Hinsichtlich der Fristen, die der Mieter bei einer Kündigung zu beachten hat, spielt der Aspekt des Mieterschutzes dagegen keine Rolle. Hier hält der Ausschuss eine noch weiter-

gehende Verkürzung der Fristen für geboten, als der Regierungsentwurf sie in § 573c Abs. 1 BGB-E bereits vorsieht. Gerade in den Fällen, in denen der Mieter gezwungen ist, seine Wohnung kurzfristig aufzugeben, weil er beispielsweise seinen Arbeitsplatz wechseln oder aus gesundheitlichen Gründen in ein Alters- oder Pflegeheim umziehen muss, erscheint die im Regierungsentwurf enthaltene Regelung nicht ausreichend. Insbesondere bei älteren Mietern wird das Mietverhältnis häufig über fünf Jahre bestehen, so dass diese Mieter nach § 573c Abs. 1 BGB-E in aller Regel an eine sechsmonatige Kündigungsfrist gebunden sind. Falls der Vermieter nicht bereit ist, einen Aufhebungsvertrag zu schließen, wird in diesen Fällen regelmäßig über mehrere Monate eine doppelte Miete zu zahlen sein. Dies hält der Ausschuss für nicht zumutbar. Gerade der aus gesundheitlichen Gründen zwingende Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim wird in einer älter werdenden Gesellschaft immer häufiger vorkommen. Der Ausschuss empfiehlt dem Deutschen Bundestag daher, die Kündigungsfrist bei ordentlicher Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter auf einheitlich drei Monate unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses festzulegen. Damit wird einerseits dem Anliegen der Mieter, die aus gesundheitlichen, beruflichen oder anderen Gründen zu einem Umzug gezwungen sind, Rechnung getragen, nicht über einen längeren Zeitraum eine doppelte Miete zahlen zu müssen. Andererseits verbleibt dem Vermieter genügend Zeit für die Suche eines Nachmieters. Außerdem hat eine solche Regelung den Vorteil einer weiteren Rechtsvereinfachung, weil damit jedenfalls für die Kündigung des Mieters nicht mehr nach der Dauer des Mietverhältnisses differenziert wird und überdies die bisherige Einzelfallkasuistik zur Aufhebung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund entfallen kann.

Hinsichtlich der Fristen, die der Vermieter bei der Kündigung zu beachten hat, ist der Ausschuss dagegen der Auffassung, dass entsprechend dem Regierungsentwurf weiterhin nach der Dauer des Mietverhältnisses differenziert werden muss. Diese Kündigungsfristen dienen in erster Linie dem Mieterschutz. Damit wird dem überwiegenden Interesse des Mieters Rechnung getragen, der gerade bei Mietverhältnissen von langer Dauer in seiner Umgebung sozial verwurzelt ist und schon deshalb für die Suche nach einer neuen Wohnung ausreichend Zeit benötigt. Der entscheidende Unterschied zwischen der Situation bei Mieter- und Vermieterkündigung besteht darin, dass der Mieter seine Wohnung verliert, wenn ihm gekündigt wird. Dies gilt umgekehrt hingegen nicht. Diesem Umstand tragen die unterschiedlichen Fristen Rechnung. Nach umfassender Abwägung der Interessen beider Seiten hält der Ausschuss es für geboten, die Kündigungsfristen für den Vermieter wie bisher nach fünf Jahren Mietdauer von drei auf sechs Monate und nach achtjähriger Mietdauer von sechs auf neun Monate zu verlängern. Eine weitere Verlängerung der Kündigungsfrist auf zwölf Monate nach zehn Jahren lehnt er dagegen aus Gründen der Ausgewogenheit ab und hält sie auch nicht für erforderlich. Mit der vom Ausschuss empfohlenen Regelung wird einerseits dem Interesse des Vermieters, bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes in überschaubarer Zeit über sein Eigentum zu verfügen und andererseits dem Interesse des Mieters, ausreichend Zeit für die Suche einer neuen Wohnung zu haben, auch unter Beachtung von Artikel 14 GG, vollen Umfangs Rechnung getragen.

Die im Regierungsentwurf für Kündigungsfristen in bestehenden Verträgen vorgesehene Übergangsvorschrift des Artikels 2 Nr. 1 (Artikel 229 § 3 Abs. 9 EGBGB) hält der Ausschuss für sachgerecht, vorausgesetzt, dass es sich insoweit im Einzelfall tatsächlich um echte Vereinbarungen handelt. Nur dann gelten die vertraglich wirksam vereinbarten Kündigungsfristen grundsätzlich fort, soweit sie nach bisherigem Recht zulässig sind. Haben die Parteien also zum Beispiel für beide Seiten längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart, was bislang zulässig war, so sollen diese Fristen auch zukünftig Bestand haben. Die Parteien haben, indem sie von den bisherigen gesetzlichen Fristen abgewichen sind, zum Ausdruck gebracht, dass sie gerade diese besondere Vertragsgestaltung wünschen (vgl. BayObLGE 1972, 150, 156). Dies ist aus Vertrauensschutzgründen zu respektieren.

Etwas anderes ist es jedoch, wenn die Parteien lediglich im Vertragstext allgemein auf die gesetzliche Regelung verwiesen oder auch, wie in vielen Mustervertragsformularen, im Rahmen einer Formulklausel den Wortlaut der bisherigen gesetzlichen Regelung nur wiederholt haben. In beiden Fällen hat die Regelung regelmäßig keinen Vereinbarungscharakter. Der Ausschuss hat an dieser Stelle zunächst erwogen, eine entsprechende Klarstellung im Gesetz vorzunehmen, hält dies jedoch im Ergebnis nicht für erforderlich. Der Gesetzeswortlaut („... durch Vertrag vereinbart ...“) macht aus der Sicht des Ausschusses ausreichend deutlich, dass es darauf ankommt, ob die Kündigungsfristen tatsächlich vereinbart worden sind, ihnen also von den Parteien eine besondere eigenständige (konstitutive) Bedeutung zugemessen wurde. Bei Verweisung oder bloßer Wiederholung spricht schon auf den ersten Blick eine Vermutung dagegen. Es ist nämlich davon auszugehen, dass in diesen Fällen die Parteien den Gesetzeswortlaut lediglich der Vollständigkeit halber zur bloßen Information über die bestehende Rechtslage im Vertragstext wiedergegeben haben. Auf den Inhalt der konkreten Regelung selbst kam es ihnen jedoch gar nicht an; er wäre bei einer anderen Gesetzeslage gegebenenfalls beliebig austauschbar gewesen. Nur wenn sich aus dem Vertragskontext oder sonstigen Umständen bei Vertragsschluss ergibt, dass die Parteien ein besonderes Interesse an der Geltung der gesetzlichen Fristen hatten und gerade vor diesem Hintergrund diese Regelung ganz bewusst getroffen haben, kann auch hier ausnahmsweise eine echte Vereinbarung vorliegen. In der Mehrzahl der Formularverträge wird dies allerdings nicht der Fall sein, so dass die Übergangsvorschrift des neuen Artikels 229 § 3 Abs. 9 EGBGB (Artikel 2 Nr. 1 Mietrechtsreformgesetz) keine Anwendung finden dürfte.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 575 (Zeitmietvertrag)

Hinsichtlich des Befristungsgrundes der Instandsetzung (Absatz 1 Nr. 2) empfiehlt der Ausschuss zur Vermeidung von Missverständnissen die Übernahme des bisherigen Gesetzeswortlauts. Nach der Begründung zum Regierungsentwurf sollen auch in Zukunft nur wesentliche Instandsetzungsmaßnahmen einen Befristungsgrund darstellen. Dies geht jedoch aus dem bisherigen Wortlaut nicht zweifelsfrei hervor.

Von einigen Sachverständigen wurde in der Anhörung außerdem zu Recht darauf hingewiesen, dass die Auskunfts-

frist des Mieters (Absatz 2) zu kurz ist. Antwortet der Vermieter nämlich erst wenige Wochen vor Ablauf der Mietzeit, so bleibt dem Mieter kaum noch Zeit, rechtzeitig auszuziehen. Der Ausschuss empfiehlt daher eine Verlängerung der Frist auf vier Monate. Außerdem soll der Vermieter verpflichtet sein, auf das Auskunftsverlangen binnen eines Monats zu antworten. Dann bleiben dem Mieter, der seinerseits schon im eigenen Interesse rechtzeitig das Auskunftsverlangen stellen wird, gegebenenfalls noch drei Monate und damit ausreichend Zeit bis zum Ende der Mietzeit. Antwortet der Vermieter später, so kann der Mieter eine entsprechende Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen. Äußert er sich bis zum Mietende gar nicht, kann der Mieter wohnen bleiben. Es gilt dann die allgemeine Regelung des § 545 BGB-E (bisher § 568 BGB) zur stillschweigenden Verlängerung eines Mietverhältnisses.

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 577a (Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung)

Der Ausschuss hat sich ausführlich mit § 577a Abs. 2 Satz 3 und 4 BGB-E befasst, wonach der Erwerber einer umgewandelten Wohnung auch während der verlängerten Kündigungssperrfrist wegen Eigenbedarfs oder angemessener wirtschaftlicher Verwertung kündigen kann, wenn er dem Mieter eine vergleichbare Ersatzwohnung nachweist. Der Ausschuss hält das Anliegen der Bundesregierung, dem betroffenen Vermieter auch bei an sich gefährdeter Wohnungsverordnung die Möglichkeit einzuräumen, einen etwa noch verbleibenden Spielraum durch Nachweis einer Ersatzwohnung nutzen zu können, zwar für grundsätzlich berechtigt. Bei einer umfassenden Würdigung aller für und gegen eine solche Regelung sprechenden Gründe überwiegen nach seiner Auffassung aber die Nachteile.

Sowohl der Bundesrat wie auch einige der vom Ausschuss angehörten Experten haben zu Recht vor der Streitanzfälligkeit der Norm gewarnt. Insbesondere die Frage, ob der Vermieter tatsächlich eine nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Mierte vergleichbare Wohnung nachgewiesen hat, dürfte sehr streitträchtig sein und damit zugleich zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit führen. Gerade wenn es wie hier um Kündigungsfristen geht, benötigen aber beide Parteien ein besonderes Maß an Sicherheit. Während der Mieter ein erhebliches Interesse daran hat, genau zu wissen, wann er seine Wohnung verlassen muss, hat der Erwerber ein nicht minder großes Interesse daran, Klarheit darüber zu haben, wann er selbst in die Wohnung einziehen bzw. sie angemessen verwerten kann. Nicht zuletzt ist der Ausschuss der Auffassung, dass wegen der mit der Ersatzwohnungsregelung verbundenen Rechtsunsicherheit auch ein Missbrauch dieser Regelung nicht ausgeschlossen ist.

Der Ausschuss empfiehlt dem Deutschen Bundestag daher die Streichung von § 577a Abs. 2 Satz 3 und 4 BGB-E. Dies entspricht auch dem Vorschlag des Bundesrates (Nummer 33 der Stellungnahme).

Zu Artikel 1 Nr. 3 § 578 (Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume)

Infolge der vom Ausschuss vorgenommenen Streichung von § 550 Abs. 2 besteht diese Vorschrift nur noch aus dem

bisherigen Absatz 1. § 578 Abs. 1 BGB-E ist redaktionell entsprechend anzupassen.

Zu Artikel 2 Nr. 1 Abs. 3 (Artikel 229 § 3 Abs. 3 EGBGB)

Der Ausschuss ist der Auffassung, dass bei Zeitmietverträgen, die vor der Mietrechtsreform abgeschlossen worden sind, aus Gründen des Vertrauensschutzes auch die Vorschrift des § 570 BGB, die durch die Mietrechtsreform wegfällt, weitergelten muss. Die an dieser Stelle für bestehende Zeitmietverträge bestehende Übergangsregelung wird daher entsprechend ergänzt.

Zu Artikel 2 Nr. 1 Abs. 4 neu (Artikel 229 § 3 Abs. 4 neu EGBGB)

Der Ausschuss empfiehlt eine besondere Übergangsvorschrift für solche bestehenden Verträge, bei denen eine Brutto- oder Teilinklusive mit Betriebskostenerhöhungsvorbehalt vereinbart worden ist.

Wegen der neuen Regelung des § 560 BGB-E können zukünftig Erhöhungen von Betriebskosten, abgesehen von Betriebskostenvorauszahlungen, bei denen die Höhe der vom Mieter zu zahlenden Betriebskosten ohnehin erst nach einer Abrechnung endgültig festgestellt wird, nur noch bei einer Betriebskostenpauschale auf den Mieter umgelegt werden, soweit dies vereinbart ist. Bei Brutto- oder Teilinklusive ist dagegen selbst bei entsprechender Vereinbarung eine Erhöhung nicht mehr möglich.

Diese Entscheidung, die im Grundsatz der bisherigen Rechtsprechung entspricht, hält der Ausschuss an sich für richtig. Denn anders als bei einer Brutto- oder Teilinklusive hat der Mieter bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale, die getrennt ausgewiesen ist, immerhin einen Anhaltspunkt dafür, in welchem Verhältnis Miete und Betriebskosten zueinander stehen. Künftig müssen sich Mieter und Vermieter also genau überlegen, ob sie eine Bruttomiete vereinbaren wollen. Diese hat für beide zwar den Vorteil, dass keine Abrechnung erfolgt; damit kann aber auch der Nachteil verbunden sein, dass die tatsächlichen Betriebskosten im Einzelfall höher oder niedriger sind als zu Vertragsbeginn kalkuliert.

Der Ausschuss verkennt allerdings nicht, dass in der Vergangenheit Mieter und Vermieter nicht immer frei in ihrer Entscheidung darüber waren, welche Art von Mietvereinbarung sie treffen wollten. Insbesondere in Berlin war wegen der weitreichenden Mietpreisbindung für bestimmten Altbaubestand lange Zeit der Abschluss von Bruttomietverträgen gesetzlich vorgeschrieben. Auf dieses Problem hat auch der Bundesrat aufmerksam gemacht (Nummer 37 der Stellungnahme) und es zum Anlass für eine Prüfbitte genommen, ob die Einführung einer allgemeinen Umstellungsmöglichkeit für bestehende Bruttomietverträge auf eine Nettomiete mit Betriebskostenvorauszahlung angezeigt ist.

Wie die Bundesregierung lehnt der Ausschuss eine solche allgemeine Umstellung bestehender Bruttomietverträge ab. Der Mieter eines Bruttomietvertrages dürfte bislang darauf vertrauen, dass der Vertrag mit dem ursprünglich geschlossenen Inhalt fortbesteht und danach gesonderte Betriebskostenerhöhungen nicht vorgenommen werden können.

Dieses Vertrauen ist weiterhin schützenswert. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Parteien ausdrücklich vereinbart haben, dass der Vermieter zu Betriebskostenerhöhungen berechtigt sein soll. In diesen Fällen hat nämlich die Rechtsprechung bislang anders als die künftige Rechtslage eine Erhöhung von Bruttomieten wegen gestiegener Betriebskosten zugelassen. Zahlreiche alte Bruttomietverträge, gerade auch in Berlin, enthalten deshalb entsprechende Erhöhungsklauseln. Vor diesem Hintergrund spricht sich der Ausschuss daher dafür aus, bei bestehenden Bruttomietverträgen mit Erhöhungsvorbehalt auch weiterhin Betriebskostenerhöhungen nach Maßgabe der Vorschrift des § 560 BGB-E, der insoweit teilweise für entsprechend anwendbar erklärt wird, zuzulassen.

Zu Artikel 2 Nr. 1 Abs. 5 (Artikel 229 § 3 Abs. 5 EGBGB)

Der Ausschuss ist wie der Bundesrat (Nummer 35 der Stellungnahme) der Auffassung, dass die im Regierungsentwurf vorgesehene Übergangsfrist von einem Jahr, die den Bundesländern nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform zur Verfügung steht, um für Gebiete mit gefährdeter Wohnungsverordnung auf der Grundlage des neuen Rechts neue Rechtsverordnungen zu erlassen, zu kurz ist. Der Ausschuss hält allerdings wie die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung eine Übergangsfrist von drei Jahren, statt wie vom Bundesrat gefordert fünf Jahre, für angemessen und ausreichend.

Zu Artikel 2 Nr. 1 Abs. 7 (Artikel 229 § 3 Abs. 7 EGBGB)

Der Ausschuss übernimmt den Änderungsvorschlag des Bundesrates (Nummer 36 der Stellungnahme). Schon vor dem Mietrechtsreformgesetz, nämlich bereits seit 1. Januar 1983, dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, kann eine Verzinsung von Kauttionen grundsätzlich nicht mehr vertraglich ausgeschlossen werden. Für alle später abgeschlossenen Verträge besteht dagegen die Verzinsungspflicht. Dies wird durch die Umformulierung deutlicher als bisher.

Zu Artikel 2 Nr. 1 Abs. 8 (Artikel 229 § 3 Abs. 8 EGBGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Die Anpassung ist wegen der Ergänzung in § 556 Abs. 3 (Einwendungsausschluss des Mieters, § 556 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB-E neu), die der Ausschuss vorgenommen hat, hier erforderlich.

Zu Artikel 6 Nr. 1 (Änderung des WoBauG Saarland)

In Absatz 1 werden wiederum entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr¹⁰⁾ vorgenommenen Änderung die Wörter „schriftliche Erklärung“ durch die Wörter „Erklärung in Textform“ ersetzt.

¹⁰⁾ Siehe oben Fußnote 1.

Zu Artikel 7 Abs. 4 (Änderung des BauGB)

Bedingt durch die vom Ausschuss empfohlene Streichung von § 577a Abs. 2 Satz 3 und 4 BGB-E erübrigt sich ein entsprechender Verweis in der Regelung des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB.

Zu Artikel 7 Abs. 12 (Änderung des ModEnG)

Der Ausschuss übernimmt den als Prüfbitte formulierten Änderungsvorschlag des Bundesrates (Nummer 40 der Stellungnahme), dem die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat. Es handelt sich um eine Ergänzung der im Rahmen der Mietrechtsreform notwendig werdenden Anpassung des ModEnG.

Zu Artikel 7 Abs. 13 (Änderung des AFWoG)

Der Ausschuss übernimmt den von der Bundesregierung akzeptierten Änderungsvorschlag des Bundesrates (Nummer 41 der Stellungnahme) zum AFWoG, mit dem eine Ergänzung der Anpassung des AFWoG an die mit der Mietrechtsreform verbundenen Änderungen erfolgt.

Zu Artikel 7 Abs. 15 (Änderung des BKleingG)

In Nummer 3 Buchstabe f (§ 5 Abs. 3 BKleingG) und Nummer 4 (§ 8 Nr. 1 BKleingG) wird entsprechend der im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr¹¹⁾ vorgenommenen Änderung das Wort „schriftlich“ bzw. „schriftlicher“ jeweils durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

Zu Artikel 7 Abs. 16 (Änderung des BKleingÄndG)

Nummer 2 (Artikel 3 Satz 4 BKleingÄndG) wird ebenfalls entsprechend den im Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr vorgenommenen Änderungen umformuliert.

¹¹⁾ Siehe oben Fußnote 1.

Zu Artikel 7 Abs. 23 (Änderung des GvKostRG)

Wegen Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Gerichtsvollzieherkostenrechts – GvKostNeuOG – vom ... (BGBl. I S. ...) ¹²⁾ ist die im Regierungsentwurf vorgesehene Anpassung entbehrlich und kann daher gestrichen werden.

Zu Artikel 7 Abs. 25 (Änderung des BKleingG)

In Nummer 6 (§ 35 SchRAnpG) wird die entsprechende Änderung aus dem Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr übernommen.

Zu Artikel 8 Abs. 4 Nr. 2 (Änderung des RechKredV)

Die Euro-Umstellung wird aus systematischen Gründen im Euro-Bilanzgesetz geregelt. Deshalb kann hier eine Regelung unterbleiben. Nummer 2 wird daher gestrichen.

Zu Artikel 10 Nr. 7 neu (Außerkräfttreten von Vorschriften)

Die Änderungen des Gesetzes zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften: Lebenspartnerschaften vom 16. Februar 2001 (BGBl. I S. 266) zum Eintritts- und Fortsetzungsrecht gemäß §§ 563 ff. BGB-E (bisher §§ 569 ff. BGB) sind durch die Mietrechtsreform überholt.

Zu Artikel 11 (Inkrafttreten)

Bei Streichung von Artikel 8 Abs. 4 Nr. 2 des Regierungsentwurfs (Euro-Umstellung der RechKredV) ist auch eine besondere Inkrafttretensregelung hierfür entbehrlich und kann daher gestrichen werden.

Das Mietrechtsreformgesetz selbst soll zum 1. September 2001 in Kraft treten. Damit haben die Mietvertragsparteien und alle sonstigen Rechtsanwender ausreichend Zeit, sich auf die neue Rechtslage einzustellen.

¹²⁾ Bundestagsdrucksache 14/3432; Gesetzesbeschluss vom 8. Dezember 2000.

Berlin, den 14. März 2001

Margot von Renesse
Berichterstatlerin

Dirk Manzewski
Berichterstatler

Ronald Pofalla
Berichterstatler

Dr. Wolfgang Freiherr von Stetten
Berichterstatler

Helmut Wilhelm (Amberg)
Berichterstatler

Rainer Funke
Berichterstatler

Dr. Evelyn Kenzler
Berichterstatlerin

