

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete

A. Problem und Ziel

In der Vergangenheit wurden mit verschiedenen Gesetzen Maßnahmen zum Schutz von Mietern eingeführt, um den Mietanstieg für Mieter in einem tragbaren Rahmen zu halten und gleichzeitig den Interessen der Vermieter an einer wirtschaftlichen Verwendung ihres Eigentums gerecht zu werden.

Trotz dieser Verbesserungen steht der Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland weiterhin vor großen Herausforderungen. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. Im Zuge der jüngsten Energiekrise sind darüber hinaus die Energiekosten und die Inflation insgesamt stark angestiegen. In dieser Gesamtsituation stellen Steigerungen bei der Kaltmiete insbesondere Mieter mit niedrigem Einkommen vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen.

Um Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern, wie es auch Ziel 11 der Ziele für nachhaltige Entwicklung verlangt, und um dem mit steigenden Mieten einhergehenden Armutsrisiko entgegenzuwirken, sieht der Entwurf daher ein Bündel an Maßnahmen zum Schutz von Mietern vor, das zugleich auch die Perspektive der Vermieter berücksichtigt und so die Interessen beider Mietvertragsparteien in einen angemessenen Ausgleich bringt.

B. Lösung

Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wird innerhalb eines angemessenen Übergangszeitraums von sechs auf sieben Jahre verlängert. Auf Wohnungsmärkten mit stark steigenden Angebotsmieten wird dies den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete leicht dämpfen. Die Begrenzung der Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf die letzten sieben Jahre sorgt andererseits dafür, dass die ortsübliche Vergleichsmiete weiterhin den Marktbezug behält. Als Folgeänderung wird auch der Betrachtungszeitraum in § 5 Absatz 2 Satz 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 angepasst.

In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt werden, wird die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von derzeit 15 Prozent auf 11 Prozent abgesenkt und damit die Möglichkeit einer Mieterhöhung weiter begrenzt.

Die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel wird weiter gestärkt und ihre Anwendung ausgeweitet. Die aufgrund anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erstellten Mietspiegel geben regelmäßig die ortsübliche Vergleichsmiete wieder (siehe § 558d Absatz 3 BGB). Sie sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein wichtiges Instrument. Qualifizierte Mietspiegel verhelfen beiden Mietvertragsparteien zu größerer Rechtssicherheit und ersparen ihnen Aufwand und Kosten für eventuelle Rechtsstreitigkeiten. Gerade kleinere Vermieter haben zudem häufig keine Alternativen als Begründungsmittel für eventuelle Mieterhöhungsverlangen zur Verfügung, sie profitieren auch deshalb von der weiteren

Verbreitung hochwertiger Mietspiegel. Daher wird die Erstellung qualifizierter Mietspiegel für Gemeinden ab 100 000 Einwohnern verpflichtend.

Vermieterinnen und Vermieter von möbliertem Wohnraum in durch Rechtsverordnung ausgewiesenen besonders angespannten Wohnungsmärkten werden verpflichtet, den auf die Möblierung entfallenden Anteil künftig auszuweisen. Mieterinnen und Mieter können dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im unmöblierten Zustand zum Beispiel anhand des einschlägigen Mietspiegels ermitteln und abschätzen, ob sich der Zuschlag für die Möblierung in einem angemessenen Rahmen bewegt. Für Mieterinnen und Mieter wird es dadurch unter anderem erleichtert, gegebenenfalls zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen.

Wenn die Mietforderungen des Vermieters durch Nachzahlung vollständig beglichen sind, wird Mietern künftig die Sicherheit gegeben, auch bei hilfsweise erklärter ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs ihre Wohnung behalten zu können. Zu diesem Zweck werden die für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden mieterschützenden Regelungen, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist, auf die ordentliche Kündigung übertragen. Die Harmonisierung bringt auch für Vermieter mehr Rechtssicherheit und spart ihnen Aufwand und Kosten: Denn ob ein Gericht nach einer Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung für wirksam erklärt, ist ungewiss und entscheidet sich gegebenenfalls erst nach mehreren Instanzen.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auf kommunaler Ebene kann die Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden ab 100 000 Einwohner Mehrbedarf verursachen. Wegen der verschiedenen Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dieser jedoch nicht näher bezifferbar. Im Übrigen hat der Entwurf nur geringfügige Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte des Bundes, der Länder und der Kommunen. Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Aufgrund von Auskunftspflichten im Zusammenhang mit der Einführung einer Pflicht zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln für Gemeinden ab 100 000 Einwohner entsteht den Bürgerinnen und Bürgern ein zusätzlicher jährlicher Zeitaufwand in Höhe von rund 4 950 Stunden. Einmalig fällt Zeitaufwand in Höhe von rund 17 100 Stunden an.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich im Zusammenhang mit der Einführung einer Pflicht zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln für Gemeinden ab 100 000 Einwohner eine Änderung des jährlichen Erfüllungsaufwands in Höhe von rund 113 000 Euro. Der Erfüllungsaufwand unterfällt insoweit der „One in, one out“-Regelung. Der Aufwand wird durch Entlastungen

aus dem Vierten Bürokratieabbaugesetz kompensiert. Einmaliger Aufwand entsteht in Höhe von rund 631 000 Euro.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Sowohl bei dem jährlichen Erfüllungsaufwand von rund 113 000 Euro als auch bei dem einmaligen Erfüllungsaufwand von rund 631 000 handelt es sich um Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung ändert sich der jährliche Erfüllungsaufwand durch die Einführung einer Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel für Gemeinden ab 100 000 Einwohner um rund 980 000 Euro. Der einmalige Erfüllungsaufwand beträgt rund 3,5 Millionen Euro. Sowohl der einmalige als auch der jährliche Erfüllungsaufwand entfällt auf die Länder (inklusive Kommunen).

F. Weitere Kosten

Die Schonfristregelung und die Einführung der Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel für Gemeinden ab 100 000 Einwohner werden voraussichtlich zu einer höheren Befriedung führen und so zu einer Entlastung der Vermieter und Mieter.

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 556g wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Der Vermieter hat beim Abschluss eines Mietvertrags einen auf die Möblierung entfallenden Anteil der Miete gesondert auszuweisen. Satz 1 gilt nicht, soweit ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung der Möblierung bereits berücksichtigt. Wird der auf die Möblierung entfallende Anteil der Miete nicht gesondert im Mietvertrag ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe nach § 556d Absatz 1 als unmöbliert vermietet.“

b) In Absatz 4 wird die Angabe „3“ durch die Angabe „3a“ ersetzt.

2. § 558 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „sechs“ durch das Wort „sieben“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „15“ durch das Wort „elf“ ersetzt.

3. Dem § 558d wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern sind qualifizierte Mietspiegel zu erstellen.“

4. § 573 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 eingefügt:

„(4) § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 gelten entsprechend. Im Fall des § 569 Absatz 2a Satz 1 sind § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 entsprechend anzuwenden.“

b) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete

(1) Auf Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] zugegangen sind, ist § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Mietspiegel können auch nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung neu erstellt werden, wenn

1. der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] liegt und
2. der Mietspiegel vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zwölften auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] veröffentlicht wird.

Mietspiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die bereits am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] existierten, können entsprechend § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(3) Auf Gemeinden oder Teile von Gemeinden, für die ein Mietspiegel nach Absatz 2 Satz 1 neu erstellt wurde oder für die am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] ein Mietspiegel existierte, ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung so lange anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist, längstens jedoch für zwei Jahre ab der Veröffentlichung des zuletzt erstellten Mietspiegels. Wurde dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst, so ist die Veröffentlichung der ersten Anpassung maßgeblich.

(4) Auf Kündigungen von Mietverhältnissen gemäß § 573 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] zugegangen sind, ist § 573 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung nicht anzuwenden.“

Artikel 3

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 5 Absatz 2 Satz 1 des Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 76 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, wird das Wort „sechs“ durch das Wort „sieben“ ersetzt.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel 1 Nummer 3 tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des dreißigsten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Table.Briefings

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Der Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland steht weiterhin vor großen Herausforderungen, denen auch das Mietrecht Rechnung tragen muss. In vielen Gebieten bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. So lag die Preissteigerung bei Wiedervermietungs-mieten im Jahr 2022 bundesweit bei 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr, bei Erstvermietungs-mieten bei 8 Prozent (Auskunft vom BBSR, März 2023, Daten der BBSR-Wohnungs-marktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnanlagen).

Der Entwurf sieht daher ein Bündel an Maßnahmen vor, welche die Interessen und Belange sowohl der Vermieter als auch der Mieter berücksichtigen.

Eine moderate Nachjustierung der Definition der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ in § 558 Absatz 2 Satz 1 des BGB soll zu einer Dämpfung des Mietenanstiegs beitragen. Durch die zeitliche Beschränkung des Betrachtungszeitraums auf die letzten sieben Jahre bleibt der Marktbezug der ortsüblichen Vergleichsmiete gewahrt. Neuvertragsmieten werden auch künftig mit einem erheblichen Anteil in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen. In Märkten mit steigenden Angebotsmieten wird dies dazu führen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete weiterhin über dem Durchschnitt der Bestandsmieten beziehungsweise aller Mieten liegen und sich im Zeitverlauf zumindest leicht dynamisch entwickeln wird. Dies gilt selbst für Märkte mit lediglich leicht steigenden Angebotsmieten. Die in Artikel [...] EGBGB vorge-sehene Übergangsregelung soll den Kommunen als Mietspiegelersteller die Umstellung auf den neuen Betrachtungszeitraum erleichtern. Als aus systematischen Gründen veranlasste Folgeänderung soll die Verlängerung des Betrachtungszeitraums in § 5 Absatz 2 Satz 1 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) nachvollzogen werden.

Darüber hinaus soll der Anstieg von Mieterhöhungen und damit auch der Anstieg der orts-üblichen Vergleichsmiete weiter begrenzt werden, indem die Kappungsgrenze für Mieter-höhungen im Bestand in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt werden, von 15 auf 11 Prozent her-abgesetzt wird. Davon sollen insbesondere auch Haushalte mit niedrigem Einkommen pro-fitieren, die in Wohnungen mit vergleichsweise niedrigen Mieten wohnen.

Qualifizierte Mietspiegel sollen weiter gestärkt und ihre Anwendung verbreitert werden. Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des Mietspiegels, hat in der Praxis stetig zugenommen. Mit dem Mietspiegelreform-gesetz vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3515), das im Wesentlichen am 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist, wurde ein wichtiger Schritt getan, um die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen. Qualifizierten Mietspiegeln kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Sie werden mit ho-hem Aufwand nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und in einem fest-gelegten zeitlichen Turnus der Marktentwicklung angepasst beziehungsweise neu er-stellt. Sie bieten deshalb eine besondere Gewähr für eine realitätsgetreue Abbildung der ortsüb-lichen Vergleichsmiete. Qualifizierte Mietspiegel verhelfen beiden Mietvertragsparteien zu größerer Rechtssicherheit und ersparen ihnen Aufwand und Kosten für eventuelle Rechts-streitigkeiten. Gerade kleinere Vermieter haben zudem häufig wenig Alternativen als Be-gründungsmittel für eventuelle Mieterhöhungsverlangen zur Verfügung, sie profitieren auch deshalb von der weiteren Verbreitung hochwertiger Mietspiegel.

Der Anteil qualifizierter Mietspiegel ist in Deutschland aber derzeit noch moderat. Lediglich 38 Prozent aller Mietspiegel wurden als qualifizierte Mietspiegel erstellt; der Anteil qualifizierter Mietspiegel in Großstädten mit über 100 000 Einwohnern liegt bei weniger als 60 Prozent (gif-Mietspiegelreport 2021, S. 7). Um die Erstellung qualitativ hochwertiger Mietspiegel zu fördern, soll in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern daher die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtend angeordnet werden. In Gemeinden dieser Größenordnung steht der mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verbundene Aufwand in einem angemessenen Verhältnis zu seinem Nutzen. Denn Großstädte mit mehr als 100 000 Einwohnern verfügen über einen sehr hohen Anteil an Mietwohnungen. Im Jahr 2018 lag der Anteil an Mietwohnungen in kreisfreien Großstädten mit mehr als 100 000 Einwohnern bei 73,2 Prozent (Destatis, Datenreport 2021, Wohnen 7.1.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands, S. 262, abrufbar: https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.pdf;jsessionid=F36254E6EB268AFD12AFC04FE0E1A889.live721?__blob=publicationFile). Zudem werden sie häufig als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne der Mietpreisbremse (§ 556d BGB) bestimmt. Um die in einem solchen Gebiet zulässige Wiedervermietungsmiete einfach und zuverlässig ermitteln zu können, sind Mieter wie Vermieter auf einen aktuellen und aussagekräftigen Mietspiegel angewiesen.

In § 556d BGB ist geregelt, dass die zu Beginn des Mietverhältnisses festzulegende Miete in durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen darf (Mietpreisbremse). Die Mietpreisbremse gilt auch für die Vermietung von möbliertem Wohnraum. Allerdings besteht bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum ein Transparenzproblem, da der auf die Möblierung entfallende Anteil der Miete im Mietvertrag nicht gesondert ausgewiesen werden muss. Mietende müssen die Höhe dieses Zuschlags bei der Vermieterin oder dem Vermieter erst erfragen, wenn sie die Zulässigkeit des geforderten Mietzinses überprüfen möchten, § 556g Absatz 3 BGB. Dies birgt die Gefahr, dass die Mietpreisbremse nicht eingehalten wird und überhöhte Mieten verlangt werden. Um die Position von Mieterinnen und Mietern zu stärken, sollen Vermietende künftig in einem neuen § 556g Absatz 3a BGB verpflichtet werden, den Möblierungszuschlag auszuweisen. Mieter können dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im unmöblierten Zustand zum Beispiel anhand des einschlägigen Mietspiegels ermitteln und abschätzen, ob sich der Anteil für die Möblierung in einem angemessenen Rahmen bewegt. Für Mieterinnen und Mieter wird es dadurch unter anderem erleichtert, gegebenenfalls zu viel gezahlte Miete zurückzuverlangen. Sofern Mietspiegel bereits die Möblierung ausweisen, besteht kein Bedarf an einer Ausweisung des die Möblierung betreffenden Anteils. Diese Fälle sind daher vom Anwendungsbereich ausgenommen.

Mieter befürchten aufgrund der gestiegenen Energiepreise und der hohen Inflation zunehmend, wegen kurzfristiger finanzieller Engpässe ihre Miete nicht begleichen zu können. Mit einem Zahlungsverzug kann eine Kündigung begründet werden, als Folge droht der Verlust der Wohnung. In der Praxis erklären Vermieter wegen Zahlungsrückständen häufig neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch hilfsweise eine ordentliche Kündigung. Das geltende Recht sieht in § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 und § 569 Absatz 2a und 3 Nummer 2 und 3 BGB nur bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs Regelungen zum Schutz von Mietern vor: Sie führen dazu, dass das Kündigungsrecht des Vermieters vor Wirksamwerden der Kündigung untergeht oder nach Ausspruch der Kündigung unwirksam wird, wenn der Vermieter wegen der Forderung, mit der der Mieter in Verzug ist, innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens nachträglich befriedigt wird. Für die (hilfsweise) erklärte ordentliche Kündigung gelten diese Regelungen, die den Fortbestand des Mietverhältnisses ermöglichen, hingegen nicht.

Für die Praxis am bedeutsamsten ist § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB. Hiernach wird eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (sogenannte Schonfrist) hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach

§ 546a Absatz 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (sogenanntes Nachholrecht). Das Nachholrecht ist ausgeschlossen, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist, § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 BGB. Zweck der Regelung ist die Vermeidung von Obdachlosigkeit (Bundestagsdrucksache 14/4553). § 569 Absatz 2a Satz 1 und 4 BGB sieht die Möglichkeit einer Zahlung innerhalb der Schonfrist darüber hinaus vor, wenn wegen Verzugs mit der Kautionszahlung in Höhe eines der zweifachen Monatsmiete entsprechenden Betrags außerordentlich fristlos gekündigt wird.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat festgestellt, dass die beschränkte Wirkung des Nachholrechts zu Wertungswidersprüchen sowohl im Verhältnis der ordentlichen zur fristlosen Kündigung als auch im Verhältnis zwischen den zivilrechtlichen Beendigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags und den Einschreitungsbefugnissen der Sozialbehörden führt. In der Praxis führt die häufig neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung dazu, dass trotz erfolgter Schonfristzahlung oder Abgabe einer Schuldübernahmeerklärung das Mietverhältnis endet. Aus diesem Grund sinkt die Bereitschaft öffentlicher Stellen zur Übernahme von Mietschulden. Auch dürfte die Zahlungsbereitschaft des Mieters weniger ausgeprägt sein, wenn seine Zahlung innerhalb der Schonfrist das Räumungsverfahren – wegen der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung – nicht beendet und damit unsicher ist, ob er durch Zahlung den Verlust der Wohnung abwenden kann.

Die oben genannten Regelungen werden daher auf die ordentliche fristgemäße Kündigung übertragen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB wird die Schonfrist für beide Kündigungsarten einheitlich zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage enden und ein Nachholrecht bestehen. Die Mietvertragsparteien gewinnen dadurch schneller Klarheit über den Fortbestand des Mietverhältnisses. Die Bereitschaft öffentlicher Stellen zur Übernahme von Mietschulden erhöht sich und auch der Mieter erhält einen höheren Anreiz, die Rückstände innerhalb der Schonfrist zu begleichen. Die Harmonisierung bringt auch für Vermieter mehr Rechtssicherheit und spart ihnen Aufwand und Kosten: Denn ob ein Gericht nach einer Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung für wirksam erklärt, ist ungewiss und entscheidet sich gegebenenfalls erst nach mehreren Instanzen.

Um einen Gleichlauf zwischen beiden Kündigungen zu erreichen, werden auch die Regelung zur „vorprozessualen Schonfrist“ des § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB sowie die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB auf die ordentliche Kündigung erstreckt.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Die dargestellten Erkenntnisse sollen mit den folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

Der Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von sechs auf sieben Jahre verlängert. Dadurch können mehr Bestandsmieten in die ortsübliche Vergleichsmiete eingehen. Kurzfristige Änderungen der Angebotsmieten werden dadurch einen geringeren Einfluss auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Sie werden dementsprechend auch geringere Auswirkungen haben auf die Möglichkeit zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 1 BGB und auf die zulässige Neuvertragsmiete in den von den Landesregierungen gemäß § 556d BGB bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Die in Artikel [...] EGBGB vorgesehene Übergangsregelung soll den Kommunen als Mietspiegelersteller die Umstellung auf den neuen Betrachtungszeitraum erleichtern. Als aus systematischen Gründen veranlasste Folgeänderung soll die Verlängerung des Betrachtungszeitraums in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG nachvollzogen werden.

In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt werden, beträgt die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand derzeit 15 Prozent. Diese Kappungsgrenze wird auf 11 Prozent abgesenkt und damit die Möglichkeit einer Mieterhöhung weiter begrenzt. Mieter werden so vor starken Mietanstiegen geschützt und es wird zu einer Verlangsamung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete beigetragen.

Um die Erstellung qualitativ hochwertiger Mietspiegel zu fördern, wird in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verpflichtend angeordnet.

Durch die Verpflichtung der Vermietenden durch Ausweisung des Möblierungszuschlags in einem neuen § 556g Absatz 3a BGB soll die Ausgestaltung der Miethöhe im Rahmen der möblierten Vermietung für Mieterinnen und Mieter transparenter gestaltet werden. Sofern eine gesonderte Ausweisung des auf die Möblierung entfallenden Anteils nicht erfolgt, soll die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe durch gesetzliche Fiktion als unmöbliert vermietet gelten, um einen starken Anreiz für die Vermieterinnen und Vermieter zu schaffen, die vorgeschriebene Ausweisung tatsächlich vorzunehmen. Mieterinnen und Mieter werden so unter anderem in die Lage versetzt, die Zulässigkeit der Miete zu überprüfen und gegebenenfalls nicht geschuldete Beträge zurückzuverlangen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB soll für beide Kündigungsarten die Schonfrist und ein Nachholrecht nach § 569 Absatz 2a und § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB gelten, das einheitlich zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage endet. Um einen Gleichlauf zwischen beiden Kündigungen zu erreichen, sollen auch die Regelungen zur „vorprozessualen Schonfrist“ des § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB sowie die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB auf die ordentliche Kündigung erstreckt werden.

III. Exekutiver Fußabdruck

Es haben keine Interessenvertreter sowie beauftragte Dritte wesentlich zum Inhalt des Entwurfs beigetragen.

IV. Alternativen

Alternativen, mit denen die Regelungsziele in gleicher Weise erreicht werden können, sind nicht ersichtlich.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht).

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

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

VII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Eine Verwaltungsvereinfachung ergibt sich für Mieter und Vermieter, die die ortsübliche Vergleichsmiete zum Beispiel in einem Mieterhöhungsverlangen anhand von Vergleichswohnungen bestimmen beziehungsweise auf diese Bezug nehmen. Indem für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete Mieten heranzuziehen sind, die in den letzten sieben – statt bisher sechs – Jahren neu vereinbart oder geändert wurden, wächst der Anteil der Mietwohnungen, die für Mieter und Vermieter als Vergleichswohnungen in Frage kommen.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit dem Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen mit dem Titel „Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ vom 25. September 2015 (A/RES/70/1) dient.

Die vorgesehenen Regelungen zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums, zur Absenkung der Kappungsgrenze und zur Stärkung qualifizierter Mietspiegel dienen dem Zweck, den Anstieg von Mietpreisen sowohl bei bestehenden Mietverträgen als auch bei Neuvermietungen zu dämpfen. Damit leistet der Entwurf einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ der Agenda 2030, insbesondere zum in Zielvorgabe 11.1 verankerten Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen. Dies hat positive Auswirkungen auf Indikator 11.3 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, der auf die Senkung des durch Wohnkosten überlasteten Anteils der Bevölkerung zielt.

Wenn der Anstieg von Mietpreisen gedämpft wird, trägt dies zudem zu Ziel 1 „Armut in allen ihren Formen und überall beenden“ der Agenda 2030 bei und wirkt sich positiv auf die Indikatoren 1.1.a und 1.1.b der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie aus, die darauf zielen, den Anteil der (erheblich) materiell deprivierten Personen in Deutschland deutlich unter dem EU-28-Wert zu halten.

Der Entwurf folgt damit den Prinzipien (1.) „Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden“ und (5.) „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auf kommunaler Ebene kann die Einführung einer Mietspiegelerstellungspflicht für Gemeinden ab 100 000 Einwohner Mehrbedarf verursachen. Wegen der verschiedenen Ausgestaltungsmöglichkeiten ist dieser jedoch nicht näher bezifferbar. Auswirkungen für die Haushalte der Länder sind insoweit möglich, als die Länder den Gemeinden aufgrund landesrechtlicher Regelungen zur Kostenerstattung verpflichtet sind oder soweit sie eigene Stellen mit der Mietspiegelerstellung betrauen. Die übrigen Rechtsänderungen werden voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und der Gemeinden haben. Für öffentliche Haushalte, die nicht preisgebundenen Wohnraum in Gemeinden mit steigenden Angebotsmieten vermieten, können sich geringere Mieteinnahmen ergeben. Im Gegenzug sind aber Entlastungen der öffentlichen Haushalte zu erwarten, soweit sie Leistungen für Wohngeld sowie Leistungen für Unterkunft nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erbringen. Der Umfang der geringeren Mieteinnahmen und der Umfang der Einsparungen lassen sich im Einzelnen nicht beziffern.

Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

4. Erfüllungsaufwand

a) Vorbemerkung

Bei der folgenden Darstellung des Erfüllungsaufwands wird die Vermietung von Wohnraum sowohl durch Privatvermieter als auch durch gewerbliche Vermieter als wirtschaftliche Tätigkeit eingeordnet. Gleiches gilt für die Fälle, in denen die Verwaltung im Rahmen ihres fiskalischen Handelns als Vermieterin auftritt. Eine belastbare Schätzung zur Abgrenzung dieser Vermietergruppe ist mangels Datengrundlage nicht möglich. Deshalb wird der Erfüllungsaufwand aus Vermietersicht insoweit einheitlich als Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft dargestellt. Auf Mieterseite betreffen die Regelungen mit Auswirkungen auf den Erfüllungsaufwand ausschließlich das Wohnraummietrecht, insoweit sind nur Bürgerinnen und Bürger betroffen.

b) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

aa) Pflicht zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, Artikel 1 Nummer 3 (§ 558d Absatz 4 BGB-E)

Aufgrund der Einführung einer Pflicht zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln entsteht den Bürgerinnen und Bürgern ein zusätzlicher jährlicher Zeitaufwand in Höhe von rund 4 950 Stunden. Einmalig fällt Zeitaufwand in Höhe von rund 17 100 Stunden an.

Im Einzelnen:

Veränderung des Erfüllungsaufwands durch Einführung einer Pflicht zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln für Gemeinden ab 100 000 Einwohner gemäß § 558d Absatz 4 BGB-E

(1) durch Auskunftspflicht bei (Erst-)Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten:

Einmaliger Erfüllungsaufwand:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Zeitaufwand (in Stunden)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
38 000	27		17 100	

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels werden genaue Daten zum Wohnverhältnis benötigt, wie Beginn des Mietverhältnisses, Art der Miets und Miethöhe, Größe und Ausstattung der Wohnung usw. Sie gehen weit über die Daten hinaus, die durch Meldebehörden und Finanzämter erhoben werden können. Seit der Mietspiegelreform (bestehend aus Mietspiegelreformgesetz und Mietsspiegelverordnung, Inkrafttreten 1. Juli 2022) sind für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Vermieterinnen und Vermieter auskunftsverpflichtet.

Laut gif-Mietspiegelreport liegen derzeit in 42 von 80 Großstädten in Deutschland qualifizierte Mietspiegel vor. Dies bedeutet, dass in 38 Fällen ein qualifizierter Mietspiegel neu erstellt werden muss, um der neuen gesetzlichen Regelung zu entsprechen. Bei der erstmaligen Erstellung von 38 qualifizierten Mietspiegeln wird angenommen, dass im Einklang mit der Mietspiegelverordnung und wie bereits bei den Ausführungen zum Erfüllungsaufwand beim Mietspiegelreformgesetz (Bundestagsdrucksache 19/26918) zugrunde gelegt

im Durchschnitt 1 000 Mieter pro Mietspiegel befragt werden sollten, um repräsentative Ergebnisse zu erlangen. Es wird aufgrund von Daten zum Erfüllungsaufwand des Mietspiegelreformgesetzes angenommen, dass für die Erhebung der wohnungsbezogenen Daten 27 Minuten benötigt werden. Dies bedeutet einen Aufwand von insgesamt 17 000 Stunden.

(2) durch Auskunftspflicht bei Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Zeitaufwand (in Stunden)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
9 500	27		4 275	

Qualifizierte Mietspiegel müssen gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB alle vier Jahre neu erstellt werden. Unter der Prämisse, dass erneut 1000 Mieter befragt werden, ergibt sich für die neu zu erstellenden 38 qualifizierten Mietspiegel dadurch alle vier Jahre (durchschnittlich 9,5 zu aktualisierende Mietspiegel pro Jahr) ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 4 275 Stunden.

(3) durch Auskunftspflicht bei Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Zeitaufwand (in Stunden)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1 500	27		675	

Nicht nur durch die Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten, auch durch die Anpassung der Mietspiegel gemäß § 558d Absatz 2 Satz 1 BGB alle zwei Jahre fällt Erfüllungsaufwand an. Da gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB alle vier Jahre ein neuer Mietspiegel zu erstellen ist, ist die Anpassung einmal in vier Jahren erforderlich. Bei ca. 30 Prozent der Mietspiegel wird erneut eine Befragung per Stichprobe durchgeführt. 30 Prozent von 38 neu zu erstellenden Mietspiegeln sind rund zwölf Mietspiegel insgesamt und drei Mietspiegel pro Jahr. Unter der Prämisse, dass hier im Durchschnitt die Hälfte der Mieterinnen und Mieter (500) befragt wird und der Zeitaufwand pro Befragung derselbe ist, ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand von geschätzt 675 Stunden.

bb) Übertragung der Schonfristregelungen auf die ordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht, Artikel 1 Nummer 3 (§ 573 Absatz 4 BGB-E)

Die Regelung der entsprechenden Anwendung von § 543 Absatz 2 Nummer 3, Satz 2 und 3, § 569 Absatz 2a Satz 1 und 2 sowie Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB in § 573 Absatz 4 BGB erweitert die Rechte für Mieterinnen und Mieter und enthält keine Vorgabe, die einen Erfüllungsaufwand bedingt.

c) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich eine Änderung des jährlichen Erfüllungsaufwands in Höhe von rund 113 000 Euro. Der Erfüllungsaufwand unterfällt insoweit der „One in, one out“-Regelung (Kabinettsbeschluss vom 25. März 2015). Der Aufwand wird durch Entlastungen aus dem Vierten Bürokratieabbaugesetz kompensiert.

Zudem entsteht einmaliger Aufwand von rund 631 000 Euro. Die gesamten 631 000 Euro sind der Kategorie Einmalige Informationspflicht zuzuordnen. Das Konzept zur Erhöhung der Transparenz über den Umstellungsaufwand für die Wirtschaft und zu dessen wirksamer und verhältnismäßiger Begrenzung wurde berücksichtigt.

aa) Verpflichtung zur Ausweisung des Möblierungszuschlags, Artikel 1 Nummer 1a (§556g Absatz 3a BGB-E)

Vermieterinnen und Vermieter sollen durch die neue Regelung in § 556g Absatz 3a BGB und die Ergänzung in § 556g Absatz 4 BGB verpflichtet werden, Möblierungszuschläge gesondert in Textform auszuweisen. Hierdurch entsteht ihnen ein geringer Verwaltungsaufwand, der nicht allgemein beziffert werden kann.

bb) Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete, Artikel 1 Nummer 2a (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB-E)

Aufgrund der Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete von sechs auf sieben Jahre verringert sich der jährliche Erfüllungsaufwand um Personalkosten in Höhe von ca. 70 000 Euro. Informationspflichten der Wirtschaft sind von den Änderungen nicht betroffen. Eine Verringerung des Erfüllungsaufwandes ergibt sich für Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum, welche die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete – entweder bei der Erhöhung der Miete in einem bestehenden Mietverhältnis oder bei einer Neuvermietung im Geltungsbereich der sogenannten Mietspreibremse – bestimmen müssen.

Vermieterinnen und Vermietern, die die ortsübliche Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen recherchieren, steht mit der Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf sieben Jahre eine größere Auswahl an Vergleichswohnungen zur Verfügung, was die Suche von Vergleichswohnungen erleichtert. Es wird geschätzt, dass bei 58 000 Recherchen jährlich eine Entlastung der Vermieterinnen und Vermieter eintritt. Grundlage hierfür sind rund 580 000 Recherchen bei Bestandsmieten sowie Neuvermietungen jährlich. Von einer Erleichterung wird in 10 Prozent dieser Fälle ausgegangen, nämlich für Vermieterinnen und Vermieter, die lediglich wenige Wohnungen oder Wohnungen in kleinen Gemeinden vermieten.

Der zeitliche Aufwand von Vermieterinnen und Vermietern für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand von Vergleichswohnungen wird auf durchschnittlich 25 Minuten geschätzt. Für den darin enthaltenen Arbeitsschritt „Datenermittlung“ wird die Zeiterparnis durch die Verlängerung des Betrachtungszeitraums mit zwei Minuten pro Fall angenommen. Bei einem Lohnsatz von 36,30 Euro je Stunde führt dies zu einer jährlichen Entlastung von -70 000 Euro.

cc) Änderung der Kappungsgrenze, Artikel 1 Nummer 1b (§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB-E)

Durch die Senkung der Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent bei Mieterhöhungen im Bestand in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 558 Absatz 3 Satz 2 BGB-E) erfolgt keine Änderung des Erfüllungsaufwands.

dd) Pflicht zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln für Gemeinden ab 100 000 Einwohner, Artikel 1 Nummer 2 (§ 558d Absatz 4 BGB-E)

Aufgrund der Einführung einer Pflicht zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln entsteht der Wirtschaft ein zusätzlicher jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 183 000 Euro. Einmalig fällt ein Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 631 000 Euro an.

Im Einzelnen:

Veränderung des Erfüllungsaufwands durch Einführung einer Pflicht zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln für Gemeinden ab 100 000 Einwohner

(1) durch Auskunftspflicht bei (Erst-)Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten:

Einmaliger Erfüllungsaufwand:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
38 000	27	36,90		631	
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)				631	

Kategorie des einmaligen Erfüllungsaufwand	Anteil der Kategorie am einmaligen Erfüllungsaufwand	
	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
Einmalige Informationspflicht	631	

Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels werden genaue Daten zum Wohnverhältnis benötigt, wie Beginn des Mietverhältnisses, Art der Miete und Miethöhe, Größe und Ausstattung der Wohnung usw. Sie gehen weit über die Daten hinaus, die durch Meldebehörden und Finanzämter erhoben werden können. Laut Mietspiegelreformgesetz sind daher für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sowohl die Vermieter- als auch Mieterseite auskunftsverpflichtet.

Bei der erstmaligen Erstellung von 38 qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten, für die bisher noch kein Mietspiegel vorliegt, wird angenommen, dass 1 000 Vermieterinnen und Vermieter pro Mietspiegel befragt werden sollten, um repräsentative Ergebnisse zu erlangen. Es wird angenommen, dass für die Erhebung der wohnungsbezogenen Daten 27 Minuten benötigt werden. Damit ergibt sich eine Summe von 631 000 Euro. Der einmalige Erfüllungsaufwand für Vermieterinnen und Vermieter beträgt demnach 631 000 Euro.

(2) durch Auskunftspflicht bei Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
9 500	27	36,90		158	
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				158	

Für alle 38 qualifizierten Mietspiegel ergibt sich durch die Pflicht zur Neuerstellung alle vier Jahre gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB (durchschnittlich 9,5 zu aktualisierende Mietspiegel pro Jahr) ein jährlicher Erfüllungsaufwand von 158 000 Euro.

(3) durch Auskunftspflicht bei Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
1 500	27	36,90		25	
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				25	

Nicht nur durch die Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln in Großstädten, auch durch die Anpassung der Mietspiegel alle zwei Jahre (§ 558d Absatz 2 Satz 1 BGB) fällt Erfüllungsaufwand an. Da gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB alle vier Jahre ein neuer Mietspiegel zu erstellen ist, ist die Anpassung einmal in vier Jahren erforderlich. Hierbei fällt bei ungefähr 30 Prozent erneut eine Befragung per Stichprobe an. Diese werden nicht wie in den restlichen Fällen üblich durch Index an die Marktentwicklung, sondern mittels Stichprobe (18,6 Prozent), Neuerhebung (7,1 Prozent) oder Neuerstellung (5,7 Prozent) erhoben (gif-Mietspiegelreport 2020, S. 23). 30 Prozent von 38 Mietspiegeln sind rund zwölf Mietspiegel insgesamt, das heißt, drei Mietspiegel pro Jahr. Unter der Prämisse, dass auch hier, wie bei den Mieterinnen und Mietern, 500 Vermieterinnen und Vermieter befragt werden und der Aufwand ebenfalls 27 Minuten pro Fall beträgt, werden geschätzt 675 Stunden Zeitaufwand anfallen. Rechnet man mit einem Stundenlohn von 36,90 Euro, ergibt sich ein Erfüllungsaufwand von rund 25 000 Euro jährlich für diese Vorgabe.

ee) Übertragung der Schonfristregelungen auf die ordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht, Artikel 1 Nummer 3 (§ 573 Absatz 4 BGB-E)

Die Regelung der entsprechenden Anwendung von § 543 Absatz 2 Nummer 3 Satz 2 und 3, § 569 Absatz 2a Satz 1 und 2 sowie Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB in § 573 Absatz 4 BGB-E enthält keine Vorgabe, die einen Erfüllungsaufwand bedingt.

d) Erfüllungswand der Verwaltung

Erstellung qualifizierter Mietspiegel, Artikel 1 Nummer 2 (§ 558d Absatz 4 BGB-E)

Für die Verwaltung ändert sich der jährliche Erfüllungsaufwand um rund 980 000 Euro. Der einmalige Erfüllungsaufwand beträgt rund 3,5 Millionen Euro. Sowohl der einmalige als auch der jährliche Erfüllungsaufwand entfällt auf die Länder (inklusive. Kommunen).

aa) Erstellung qualifizierter Mietspiegel

Durch die Ausweitung der Mietspiegelerstellungspflicht für Großstädte ab 100 000 Einwohner kommen auf den Normadressaten Verwaltung einmalige Aufwendungen für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zu. Es handelt sich bei diesen Kosten originär um Erfüllungsaufwand zur Ausführung einer gesetzlichen Regelung. Laut gif-Mietspiegelreport 2021 gibt es in den 80 Großstädten in Deutschland bereits 42 qualifizierte Mietspiegel (S. 7), das heißt, 38 qualifizierte Mietspiegel sind neu zu erstellen.

Nach § 558d BGB muss ein solch qualifizierter Mietspiegel anhand wissenschaftlich anerkannter Grundätze und damit auch nachvollziehbar erstellt und berechnet und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter- und der Mieterseite anerkannt worden sein. Zudem muss er den Vorgaben der Mietspiegelverordnung entsprechen. Weiterhin ist er im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei können eine Stichprobe oder der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen (§ 558d Absatz 2 Satz 3 BGB).

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen und den Vorgaben der Mietspiegelverordnung können folgende Mindestvoraussetzungen abgeleitet werden: Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen. Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt worden sein. Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden muss dokumentiert und damit überprüfbar sein. Die Dokumentation muss öffentlich zugänglich sein.

Derzeit wird die Anfertigung von genau 50 Prozent der Mietspiegel in Großstädten extern ausgelagert (34 von 68, gif-Mietspiegelreport 2021, S. 26). Unter Beibehaltung dieser Quote werden im Folgenden geschätzt 19 Mietspiegel extern erstellt und weitere 19 durch die per Landesrecht zuständige Behörde in Eigenregie angefertigt.

aaa) Erstellung qualifizierter Mietspiegel durch externe Dienstleisterinnen und Dienstleister

(1) (Erst-)Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln gemäß § 558d Absatz 4 BGB-E:

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
19	2 400	44,60	90 650	33	1 722
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)				1 755	

Für die Vergabe eines qualifizierten Mietspiegels werden 40 Stunden Zeitaufwand eines Sachbearbeiters (Bundratsdrucksache 766/20), insgesamt 1 784 Euro angenommen.

Die genauen Sachkosten der Erstellung durch den externen Anbieter lassen sich nur für den Einzelfall bestimmen. Der externe Anbieter muss eine repräsentative Stichprobe von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern zur Miethöhe ziehen und die Daten statistisch (zum Beispiel per Regressionsmethode) auswerten. Die Bundesregierung hat den Aufwand beim Mietspiegelreformgesetz (Bundestagsdrucksache 19/26918, S. 18 f.) auf insgesamt ungefähr 100 000 Euro veranschlagt. Diese Summe setzt sich aus Sachkosten für die Erstellung durch den externen Anbieter sowie Personalkosten für die Vergabe (in Höhe von 1 784 Euro) zusammen. Allerdings ist, wie in der Begründung zum Mietspiegelreformgesetz dargestellt (Bundestagsdrucksache 19/26918, S. 19), davon auszugehen, dass die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels durch die Auskunftspflicht und die erleichterte Nutzung von Grundsteuer-, Melde- und Zensusdaten etwas reduziert werden können. Bei schriftlicher Erhebung ergeben sich Ersparnisse bei Druck, Porto und Rückporto der Mieteranschriften. Die größten Einsparungen sind bei telefonischer Vorbefragung zu erwarten. Insgesamt können diese Einsparungen nach einer groben Schätzung im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes zwischen fünf und zehn Prozent der Erhebungskosten ausmachen. Den Mittelwert dieser Spanne, also 7,5 Prozent,

zugrunde gelegt bedeutet dies, dass für die Erstellung Sachkosten in Höhe von 90 650 Euro zu veranschlagen sind. Der Aufwand für die Ausschreibung dürfte sich hingegen nicht reduzieren.

Für jeden zu erstellenden qualifizierten Mietspiegel sind demnach Kosten von 90 650 Euro (Sachkosten) + 1 784 Euro (Personalkosten für die Ausschreibung) anzusetzen. Das entspricht einmaligen Gesamtkosten pro Fall von 92 434 Euro.

Daraus ergibt sich ein einmaliger Gesamtaufwand für die neue Vorgabe für extern erstellte Mietspiegel von 1,75 Millionen Euro.

(2) Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
5	1 920	44,60	72 500	7	362
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				369	

Weiterhin müssen die 38 Mietspiegel alle vier Jahre komplett neu angefertigt werden (§ 558d Absatz 2 Satz 3 BGB). Auch hier ist davon auszugehen, dass hiervon die Hälfte, also 19 Mietspiegel, extern angefertigt werden. Pro Jahr sind daher aufgerundet fünf Mietspiegel betroffen. Durch die hohen Anforderungen an nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Mietspiegel (§ 558d Absatz 1 Satz 1 BGB) kann hier nahezu von einer kompletten Neuauflage ausgegangen werden; allerdings kann das grundsätzliche Gerüst des Mietspiegels übernommen werden. Daher fällt durch die Einführung von qualifizierten Mietspiegeln in allen Großstädten zusätzlich ein jährlicher Erfüllungsaufwand an, der aufgrund der nur im eher geringen Ausmaß nutzbaren Grundlagen der bisherigen Mietspiegel etwa Aufwand in Höhe von 80 Prozent des Erstaufwands sowohl im Zeit- als auch im Sachaufwand verursacht. Denn auch bei der Ausschreibung kann auf die bestehenden Daten zurückgegriffen werden. Damit entstehen Personalaufwand von 32 Stunden pro Fall, also ungefähr 1 400 Euro, sowie Sachaufwand in Höhe von 72 500 Euro. Dies bedeutet einen jährlichen Aufwand von etwa 369 000 Euro im Falle einer externen Erstellung.

bbb) Erstellung qualifizierter Mietspiegel durch die Behörde

(1) (Erst-)Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln

Einmaliger Erfüllungsaufwand der Länder:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
19	124 875	44,60		1 764	
Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro)				1 764	

Wie dargestellt, ist davon auszugehen, dass die Hälfte, also 19 Mietspiegel, von den Behörden selbst erstellt wird. Es ist davon auszugehen, dass für von den Behörden selbst erstellten qualifizierte Mietspiegel ein ähnlicher Aufwand zu veranschlagen ist. Für die

umfangreiche Erstellung werden geschätzt drei Sachbearbeiter im gehobenen Dienst für 4,5 Monate benötigt. Nach dem Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung, Anhang IX Lohnkostentabelle Verwaltung, ergibt sich für drei Sachbearbeiter des gehobenen Dienstes ein ähnlicher Wert wie bei der externen Erstellung (93 Tage pro Sachbearbeiter sind 135 000 Minuten Zeitaufwand für alle drei Sachbearbeiter). Allerdings ist auch hier davon auszugehen, dass die Kosten für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels seit Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes durch die Auskunftspflicht und die erleichterte Nutzung von Grundsteuer-, Melde- und Zensusdaten etwas reduziert werden können. Bei Einsparungen von gemittelt 7,5 Prozent, ergibt sich ein Zeitaufwand von 124 875 Minuten. Dies entspricht ungefähr 2 081 Stunden. Multipliziert mit den 44,60 Euro Lohnkosten pro Stunde ergeben sich 92 800 Euro, also ein ähnlicher Aufwand wie bei externer Vergabe. Daraus ergibt sich ein einmaliger Gesamtaufwand für die 19 intern erstellten Mietspiegel von ungefähr 1 764 Millionen Euro.

(2) Neuerstellung von qualifizierten Mietspiegeln gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
5	99 900	44,60		371	
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				371	

Die 38 Mietspiegel müssen alle vier Jahre neu angefertigt werden (§ 558d Absatz 2 Satz 3 BGB). Auch hier ist davon auszugehen, dass die Hälfte erneut intern erstellt wird, im Jahr also aufgerundet fünf Mietspiegel betroffen sind. Daher fällt durch die Einführung von qualifizierten Mietspiegeln in den betroffenen Großstädten auch hier zusätzlich ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 80 Prozent des einmaligen Erfüllungsaufwands an, da das Grundgerüst des bereits bestehenden Mietspiegels weiter genutzt werden kann. Es fällt daher ein zeitlicher Aufwand von 1665 Stunden an und damit fallen Personalkosten in Höhe von 74 259 Euro pro Fall an. Damit entstehen jährliche Kosten von insgesamt ungefähr 371 000 Euro jährlicher Erfüllungsaufwand.

(3) Anpassung qualifizierter Mietspiegel

(i) Anpassung qualifizierter Mietspiegel mittels Stichprobe:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
3	49 950	44,60		111	
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				111	

Neben der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln fällt auch ihre Anpassung an die Marktentwicklung alle zwei Jahre (§ 558d Absatz 2 Satz 1 BGB) an. Da gemäß § 558d Absatz 2 Satz 3 BGB alle vier Jahre ein neuer Mietspiegel zu erstellen ist, ist die Anpassung einmal in vier Jahren erforderlich. Etwa 30 Prozent aller qualifizierten Mietspiegel werden derzeit

nicht durch Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex, sondern mittels aufwendiger Stichprobe (18,6 Prozent), durch Neuerhebung (7,1 Prozent) oder Neuerstellung (5,7 Prozent) angepasst (gif-Mietspiegelreport 2020, S. 23). Für diese zwölf Mietspiegel insgesamt und drei Mietspiegel pro Jahr kann geschätzt von etwa der Hälfte der Kosten der Erstellung ausgegangen werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anpassung bei allen Mietspiegeln intern erfolgt, weshalb dieser Aufwand (in Höhe von 1 665 Stunden pro Fall) als Ausgangswert genutzt wird. Dies bedeutet einen Aufwand von 832,5 Stunden pro Mietspiegel. Bei Lohnkosten in Höhe von 44,60 Euro ergibt sich für drei Mietspiegel ein jährlicher Erfüllungsaufwand von ca. 111 000 Euro.

(ii) Anpassung qualifizierter Mietspiegel anhand des Verbraucherpreisindex:

Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder:

Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall (in Minuten)	Lohnsatz pro Stunde (in Euro)	Sachkosten pro Fall (in Euro)	Personalkosten (in Tsd. Euro)	Sachkosten (in Tsd. Euro)
7	24 975	44,60		130	
Änderung des Erfüllungsaufwands (in Tsd. Euro)				130	

In 70 Prozent der Fälle, also 26 Mietspiegel, kann für die Anpassung der Mietspiegel von deutlich geringeren Kosten als für die Erstellung ausgegangen werden, wenn eine Fortschreibung anhand des Verbraucherpreisindex erfolgt. Auch hier gilt, dass die Anpassung einmal in vier Jahren erforderlich ist, also aufgerundet sieben Mietspiegel pro Jahr betroffen sind. Als Richtwert wird hier geschätzt von einem Viertel der Erstellungskosten ausgegangen. Auch hier ist davon auszugehen, dass die Anpassung insgesamt intern erfolgt, weshalb dieser Aufwand (in Höhe von 1 665 Stunden pro Fall) als Ausgangswert genutzt wird. Damit ergibt sich ein Zeitaufwand von 416,25 Stunden pro Mietspiegel. Bei Lohnkosten in Höhe von 44,60 Euro ergibt sich für sieben Mietspiegel ein jährlicher Erfüllungsaufwand von knapp 130 000 Euro.

bb) Veränderung des jährlichen Erfüllungsaufwands der Länder durch Datenbereitstellung (Finanzämter, Einwohnermeldeämter, Zensusdaten)

Zusätzlicher Erfüllungsaufwand durch die neue Erstellung von 38 Mietspiegeln entsteht für die Meldebehörden durch die Übermittlung von Daten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Entsprechendes gilt für die für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden und für die statistischen Ämter des Bundes und der Länder, soweit von diesen Daten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erhoben werden. Die Daten sind für Erstellung und Anpassung gleichermaßen zu verwenden. Ausdrücklich ist auch die Möglichkeit der Auslagerung und damit Datenabfrage an externe Dienstleister gesetzlich vorgesehen.

Es wird geschätzt, dass pro Mietspiegel zwei Stunden Zeitaufwand entstehen. Nach der Lohnkostentabelle der Verwaltung aus dem Leitfaden zur Ermittlung des Erfüllungsaufwands, S. 63 (Anhang IX Verwaltung, Kommunen, gehobener Dienst) beträgt der Lohnsatz 44,60 Euro. Daraus ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 847 Euro, der zu vernachlässigen ist.

5. Weitere Kosten

Die Schonfristregelung und die Einführung der Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel für Gemeinden ab 100 000 Einwohner werden voraussichtlich zu einer höheren

Befriedung führen und so zu einer Entlastung der Mieter. Rechtsstreitigkeiten über die Berechtigung von Mieterhöhungsverlangen können vermieden werden, wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund eines nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegels feststellen lässt. Für Vermieter und Mieter von Wohnraum werden sich die Mieteinnahmen und -ausgaben im Durchschnitt verringern. Der Umfang dieser Verringerung hängt stark von der Entwicklung des Wohnungsmarktes ab.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das soziale Mietrecht dient vor allem dem Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei. Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung.

Gleichstellungspolitische und demografische Auswirkungen ergeben sich nicht.

Die Prüfung im Rahmen des Gleichwertigkeits-Checks wurde durchgeführt. Das Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse der Menschen.

VIII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen.

Auch eine Evaluierung nach der Konzeption zur Evaluierung neuer Regelungsvorhaben der Bundesregierung ist nicht erforderlich.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a (Einfügung eines Absatzes 3a in § 556g BGB)

§ 556g Absatz 3a Satz 1 und 2 BGB-E

Durch den neuen § 556g Absatz 3a BGB wird geregelt, dass Vermieterinnen und Vermieter, die in Gebieten mit durch Rechtsverordnung ausgewiesenem angespannten Wohnungsmarkt möblierten Wohnraum vermieten, verpflichtet sind, bei Abschluss des Mietvertrags einen auf das Mobiliar entfallenden Anteil an der für den unmöblierten Wohnraum angemessenen Miete separat auszuweisen. Die Regelung gilt nur für Mietverhältnisse in Gebieten mit durch Länderverordnung ausgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten. Auf Wohnraumüberlassungen zum kurzfristigen Gebrauch gemäß § 549 Absatz 2 Nummer 1 BGB ist die Vorschrift nicht anwendbar. Damit wird sichergestellt, dass Hotels, Pensionen oder Ferienwohnungen auch in mittels Rechtsverordnung ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt keine Pflicht zum separaten Ausweis eines Möblierungszuschlags trifft.

Durch die separate Ausweisung des Zuschlages werden Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt – zum Beispiel unter Rückgriff auf den einschlägigen Mietspiegel – zu überprüfen, ob die für den Wohnraum in unmöbliertem Zustand erhobene Miete zulässig ist. Auf dieser Grundlage können sie besser abschätzen, ob sich der Möblierungszuschlag in einem angemessenen Rahmen bewegt.

Da Vermietende sich bereits nach geltender Rechtslage regelmäßig mit der Höhe des auf die Möblierung entfallenden Anteils der Miete auseinandersetzen dürften, ist davon auszugehen, dass die Verpflichtung für sie keine unverhältnismäßige Belastung darstellt.

Soweit Ausstattungsmerkmale, beispielsweise Kücheneinrichtungen, bereits im Rahmen von Mietspiegeln berücksichtigt werden, sind diese nicht in den Möblierungszuschlags einzubeziehen. Damit wird die Regelung mit den verschiedenen Arten von Mietspiegeln einschließlich Regressionsmietspiegeln harmonisiert und flexibel im Hinblick auf die Fortentwicklung der Mietspiegel ausgestaltet.

§ 556g Absatz 3a Satz 3 BGB-E

Weist die Vermieterin oder der Vermieter keinen Zuschlag für die Möblierung gesondert aus, ist im Wege einer gesetzlichen Fiktion davon auszugehen, dass die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des § 556d Absatz 1 als unmöbliert vermietet anzusehen ist. Der geforderte Mietzins ist dann insgesamt an § 556d Absatz 1 BGB zu messen, die Möblierung bleibt außer Betracht. Hiermit wird ein starker Anreiz für die Vermieterinnen und Vermieter geschaffen, den Mietzins tatsächlich gesondert auszuweisen

Zu Buchstabe b (Änderung des §556g Absatz 4 BGB)

Da auch für die Angabe des Möblierungszuschlags mindestens die Textform gelten soll, wird der § 556g Absatz 4 BGB entsprechend erweitert.

Zu Nummer 2 (Änderung des § 558 Absatz 2 und 3 – Verlängerung Betrachtungszeitraum und Absenkung Kappungsgrenze)

Zu Buchstabe a

Der Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von sechs auf sieben Jahre verlängert. Hierdurch werden mehr Mietverhältnisse in den Vergleich einbezogen. Dies führt zum einen dazu, dass kurzfristige Änderungen der Marktverhältnisse geringere Effekte auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben, weil sowohl kurzfristige Preissteigerungen als auch kurzfristige Preissenkungen durch die größere Relevanz älterer Mietverhältnisse relativiert werden. In Gemeinden mit stark steigenden Mietpreisen ist hierdurch eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten. Zum anderen führt die Einbeziehung von mehr Mietverhältnissen in die vergleichende Betrachtung dazu, dass mehr Daten ausgewertet werden und ein zuverlässigeres und umfassenderes Gesamtbild der Mieten in der Gemeinde erreicht wird.

Die Regelung ist unter Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen verhältnismäßig, insbesondere wird die Wirtschaftlichkeit der Vermietung nicht in Frage gestellt. In Märkten mit steigenden Angebotsmieten wird dies dazu führen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete weiterhin über dem Durchschnitt der Bestandsmieten beziehungsweise aller Mieten liegen und sich im Zeitverlauf zumindest leicht dynamisch entwickeln wird. Dies gilt auch für Märkte mit lediglich leicht steigenden Angebotsmieten.

Zu Buchstabe b

Nach § 558 Absatz 1 und 3 BGB kann der Vermieter die Miete in einem Bestandsmietvertrag innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen (sogenannte Kappungsgrenze). Die Kappungsgrenze ist neben der ortsüblichen Vergleichsmiete eine zweite einzuhaltende Obergrenze für zulässige Mieterhöhungen im Bestand. Zweck der Kappungsgrenze ist es, einen zu raschen Anstieg solcher Mieten, die bislang erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen, zum Schutz der betroffenen Mieter zu vermeiden (Bundestagsdrucksache 14/4553, S. 54).

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) wurden die Landesregierungen ermächtigt, im Wege der Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten beträgt die Kappungsgrenze bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete seitdem 15 Prozent, § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB. Der Anstieg von Bestandsmieten in diesen Gebieten sollte hierdurch noch stärker gedämpft werden (Bundestagsdrucksache 17/11894, S. 23).

Auch heute ist der Wohnungsmarkt vielerorts immer noch angespannt. Ausweislich des Mietenindex, der im Wesentlichen die Änderungsraten der Mieten von bestehenden Mietverträgen wiedergibt, stiegen die Nettokaltmieten zwischen 2018 und 2021 jährlich um 1,4 Prozent, im Jahr 2022 um 1,8 Prozent (Destatis, Stand März 2023). Im Vergleich zu den Steigerungen bei den Erst- und Wiedervermietungsmieten entwickeln sich die Bestandsmieten zwar gemäßiger. Insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in Wohnungen mit vergleichsweise niedrigen Mieten wohnen, kann ein sprunghafter Anstieg der Mieten aber zu Härten führen. Darüber hinaus sind seit Beginn der aktuellen Energiekrise sowohl die Energiekosten als auch die Inflation insgesamt stark gestiegen, weshalb viele Mieter einen zunehmend größeren Anteil ihres Einkommens für Lebenshaltungskosten und die Mietnebenkosten der gemieteten Wohnung ausgeben müssen. Steigerungen bei der Kaltmiete stellen daher insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen vor zusätzliche finanzielle Herausforderungen. Um Härten abzumildern und einer Verdrängung von Mietern aus ihren Wohnungen entgegenzuwirken, wird die Kappungsgrenze in Gebieten, in denen eine besondere Gefährdungslage besteht, daher auf 11 Prozent abgesenkt.

Im Zusammenhang mit der jüngsten Energiekrise kann die Absenkung der Kappungsgrenze auch unter einem weiteren Aspekt ein wirksames Instrumentarium darstellen: Gemäß § 558d Absatz 2 Satz 1 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Fortschreibung kann anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen werden, § 558 Absatz 2 Satz 2 BGB. Viele Kommunen entscheiden sich regelmäßig für eine Fortschreibung nach Index, da dies für Gemeinden einen schnellen und günstigen Weg darstellt. Wegen des im Jahr 2022 stark gestiegenen Verbraucherpreisindex sind bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels nach Index daher größere Sprünge als sonst üblich bei der im Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmiete zu erwarten. Inwieweit Vermieter im Anschluss von der Möglichkeit, die Miete entsprechend zu erhöhen, Gebrauch machen werden, kann zwar derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die Absenkung der Kappungsgrenze auf 11 Prozent kann aber, sollte der Verbraucherpreisindex weiter steigen, in diesen Fällen eine Art Sicherheitsnetz darstellen.

Da die Kappungsgrenze als zweite Obergrenze neben der ortsüblichen Vergleichsmiete vor allem in solchen Fällen greift, in denen die Miete bislang erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist davon auszugehen, dass der Mieterhöhungsspielraum für Vermieter durch die Absenkung nur in einer vergleichsweise geringen Anzahl von Fällen eingeschränkt wird (vergleiche für die Absenkung der Kappungsgrenze von 30 Prozent auf 20 Prozent Bundestagsdrucksache 14/4553, S. 54).

Zu Nummer 3 (Anfügung eines Absatzes an § 558d BGB – Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel)

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist verpflichtend, sobald eine Gemeinde mehr als 100 000 Einwohner hat. Für die Umsetzung dieser Pflicht hat die nach Landesrecht zuständige Behörde zu sorgen. Sie kann den qualifizierten Mietspiegel selbst erstellen oder sich der Hilfe Dritter bedienen. Die Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel sind einzuhalten. Insbesondere ist der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen (§ 558d Absatz 1 BGB) und innerhalb der Fristen des § 558d Absatz 2 BGB an die Marktentwicklung anzupassen und neu zu erstellen.

Die Bedeutung qualifizierter Mietspiegel wird damit weiter gestärkt und ihre Anwendung ausgeweitet. Die aufgrund anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erstellten Mietspiegel geben regelmäßig die ortsübliche Vergleichsmiete wieder (siehe die gesetzliche Vermutung in § 558d Absatz 3 BGB). Sie sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein wichtiges Instrument. Qualifizierte Mietspiegel verhelfen beiden Mietvertragsparteien zu größerer Rechtssicherheit und ersparen ihnen Aufwand und Kosten für eventuelle Rechtsstreitigkeiten. Gerade kleinere Vermieter haben häufig auch wenig Alternativen als Begründungsmittel für eventuelle Mieterhöhungsverlangen zur Verfügung, sie profitieren auch deshalb von der weiteren Verbreitung hochwertiger Mietspiegel.

Zu Nummer 4 (Einfügung eines Absatzes nach § 573 Absatz 3 BGB – Übertragung der Schonfristregelungen auf die ordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht)

Zu Buchstabe a

§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 und § 569 Absatz 2a, Absatz 3 Nummer 2 und 3 BGB sehen bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs Regelungen zum Schutz von Mietern vor, die dazu führen, dass das Kündigungsrecht des Vermieters vor Wirksamwerden der Kündigung untergeht oder nach Ausspruch der Kündigung unwirksam wird. Die verschiedenen Fallgestaltungen haben gemeinsam, dass der Vermieter wegen der Forderung, mit der der Mieter in Verzug ist, innerhalb eines bestimmten Zeitraums nachträglich befriedigt wird.

- So ist eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor dem Ausspruch der Kündigung befriedigt wird, § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB. Ferner wird eine solche Kündigung nach § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien kann und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt.
- Nach § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB wird eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (sogenannte Schonfrist) hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Absatz 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (sogenanntes Nachholrecht). Das Nachholrecht ist ausgeschlossen, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist, § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 BGB. Zweck der Regelung ist die Vermeidung von Obdachlosigkeit (Bundestagsdrucksache 14/4553).
- § 569 Absatz 2a Satz 1 und 4 BGB sieht die Möglichkeit einer Zahlung innerhalb der Schonfrist darüber hinaus vor, wenn wegen Verzugs mit der Kautionszahlung in Höhe eines der zweifachen Monatsmiete entsprechenden Betrags außerordentlich fristlos gekündigt wird.
- Schließlich sieht die Kündigungssperrfrist nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB vor, dass der Vermieter das Mietverhältnis nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung des Mieters zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 und 559 BGB wegen Zahlungsverzugs kündigen darf. Dies dient dem Zweck, dem Mieter die Prüfung des Mieterhöhungsverlangens zu ermöglichen, ohne dass er befürchten muss, sich am Ende eines verlorenen Gerichtsverfahrens über die Zulässigkeit der Mieterhöhung einem Mietrückstand ausgesetzt zu sehen, der nun zur Kündigung berechtigt.

Bisher gelten diese Regelungen nicht für eine ordentliche Kündigung. In der Praxis wird wegen derselben Zahlungsrückstände häufig neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch hilfsweise eine ordentliche Kündigung erklärt. Da der BGH eine entsprechende Anwendung der Regelungen auf die ordentliche Kündigung

ablehnt, kann die ordentliche Kündigung nicht durch nachträgliche Befriedigung des Vermieters beseitigt werden. Diese Unstimmigkeiten zwischen der außerordentlichen fristlosen und der ordentlichen Kündigung werden schon seit Jahren als Missstand beklagt, und es wird gefordert, die Regelungen auch auf die ordentliche Kündigung zu erstrecken. Auch der BGH hat ausdrücklich festgestellt (zuletzt Urteil vom 13. Oktober 2021, Aktenzeichen: VIII ZR 91/20, Rn 87), dass es durch die beschränkte Wirkung des Nachholrechts Wertungswidersprüche gebe – und zwar sowohl im Verhältnis der ordentlichen zur fristlosen Kündigung als auch im Verhältnis zwischen den zivilrechtlichen Beendigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags und den Einschreibungsbefugnissen der Sozialbehörden. Dies könne aber nur durch den Gesetzgeber geändert werden.

In der Praxis führt die bisherige Rechtslage dazu, dass trotz innerhalb der Schonfrist erfolgter Nachzahlung oder Abgabe einer Schuldübernahmeerklärung durch eine öffentliche Stelle die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wirksam bleibt. Wegen der Unsicherheit, ob das Mietverhältnis durch Nachzahlung oder Verpflichtung zur Übernahme der Mietschulden erhalten werden kann, sinkt die Bereitschaft öffentlicher Stellen zur Abgabe entsprechender Verpflichtungserklärungen. In gleicher Weise kann ein Mieter, der im Rahmen der Schonfrist die Mietschulden ausgleicht, nicht sicher voraussagen, ob dies den Ausgang des Räumungsverfahrens aufgrund der ordentlichen Kündigung in seinem Sinne beeinflussen wird, und wird sein Zahlungsverhalten danach ausrichten. Denn bei Prüfung der ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB nimmt das Gericht eine Interessenabwägung vor, deren Ausgang für beide Parteien mit Unsicherheiten behaftet ist.

Um diese wertungsmäßigen Unstimmigkeiten zu beseitigen, sollen die Regelungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung auf die ordentliche Kündigung übertragen werden. Mietern wird damit in Anbetracht der derzeit stark steigenden Energiepreise und der hohen Inflation mehr Sicherheit darüber gegeben, dass kurzfristige finanzielle Engpässe nicht zu einem Wohnungsverlust führen, weil die Schonfrist ihnen einen gewissen zeitlichen Puffer gibt, um finanzielle Hilfe oder staatliche Unterstützungsmaßnahmen zu organisieren. Vermieter profitieren ebenfalls, da aufgrund der klaren, einheitlichen Rechtsfolge die Wahrscheinlichkeit steigt, dass Mieter eine Nachzahlung vornehmen oder eine öffentliche Stelle sich zur Übernahme der Mietrückstände verpflichtet. Vermieter bekommen dadurch schneller finanzielle Sicherheit, mehr Rechtssicherheit und sparen Aufwand und Kosten: Denn ob ein Gericht nach einer Schonfristzahlung die ordentliche Kündigung für wirksam erklärt, ist ungewiss und entscheidet sich ggfs. erst nach mehreren Instanzen.

Um einen Gleichlauf zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen fristlosen Kündigung sicherzustellen, sollen die Regelungen für die außerordentliche Kündigung unter den gleichen Voraussetzungen auf die ordentliche Kündigung übertragen werden. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete für zwei aufeinander folgende Termine in Verzug ist (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a BGB). Dasselbe gilt, wenn der Mieter 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 (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b BGB). Schließlich besteht mit § 569 Absatz 2a BGB ein Kündigungsgrund, wonach auch bei Zahlungsverzug mit der Mietkaution in Höhe der zweifachen Monatsmiete die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung ausgesprochen werden kann. Eine entsprechende Anwendung der oben genannten Regelungen auf die ordentliche Kündigung findet daher nur statt, wenn diese Voraussetzungen auch erfüllt sind. Denn nur in Fällen eines Gleichlaufs beider Kündigungsarten kommt es durch die beschränkte Wirkung des Nachholrechts zu Wertungswidersprüchen hinsichtlich der zivilrechtlichen Beendigungsmöglichkeiten eines Mietvertrags und den Einschreibungsbefugnissen der Sozialbehörden.

Auf eine entsprechende Anwendung für Fälle, in denen der Vermieter nur eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB aussprechen

kann, wird bewusst verzichtet. Denkbar sind etwa Kündigungen wegen einer nicht beglichen, einmaligen Nebenkostennachzahlung oder wegen eines Verzugs mit der Miete, der vom Betrag unter der Schwelle der Rückstände nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB liegt. Bereits nach derzeitiger Rechtslage ist im Rahmen der ordentlichen Kündigung gemäß § 573 Absatz 1 und 2 Nummer 1 BGB bei der Prüfung des Vorliegens einer schuldhaften, nicht unerheblichen Vertragspflichtverletzung eine unverschuldete wirtschaftliche Notlage des Mieters zu berücksichtigen; zudem ist bei einem Ausgleich der Mietrückstände zu prüfen, ob die Berufung auf die ordentliche Kündigung nach § 242 BGB treuwidrig erscheint (BGH in ständiger Rechtsprechung, zuletzt Urteil vom 13. Oktober 2021, Aktenzeichen: VIII ZR 91/20, Rn. 83). Kann nur die ordentliche Kündigung ausgesprochen werden, fallen die Rechtsfolgen im Falle einer Nachzahlung auch nicht auseinander. Für diese Fälle bedarf es daher keiner Erstreckung der Schonfrist auf die ordentliche Kündigung.

Entsprechende Anwendung von § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB

Für die Zeit vor der Klageerhebung sieht das Gesetz für die außerordentliche Kündigung eine Art „vorprozessuale Schonfrist“ vor. Eine außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB ist gemäß § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor dem Ausspruch der Kündigung befriedigt wird. Ferner wird eine solche Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien kann und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt. Bei Vorliegen derselben Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB für die außerordentliche fristlose Kündigung wie für die ordentliche Kündigung sollen auch dieselben vorprozessualen Heilungsmöglichkeiten auf die ordentliche Kündigung Anwendung finden. Die Wiederherstellung des Vertrauens des Vermieters durch die vollständige und zeitnahe Befriedigung (vgl. BGH, Urteil vom 27. September 2017, Aktenzeichen VIII ZR 193/16), die Grund der Privilegierung ist, wird bei Ausspruch einer ordentlichen Kündigung ebenso erzielt und rechtfertigt daher eine entsprechende Anwendung.

Entsprechende Anwendung von § 569 Absatz 2a, § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB

§ 569 Absatz 2a BGB sieht die Möglichkeit einer Schonfristzahlung entsprechend § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB vor, wenn wegen Verzugs mit der Kautionszahlung in Höhe eines der zweifachen Monatsmiete entsprechenden Betrags außerordentlich fristlos gekündigt wird. Durch einen Verweis auf § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB ist die außerordentliche fristlose Kündigung außerdem ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Diese Regelungen werden nunmehr auf die ordentliche Kündigung erstreckt. Hierdurch wird ein Gleichlauf hergestellt für beide Kündigungsarten und einer hierauf gestützten Klage.

Entsprechende Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB

Nach § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB wird eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs (sogenannte Schonfrist) hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Absatz 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (sogenanntes Nachholrecht). Diese Regelungen werden für die ordentliche Kündigung für entsprechend anwendbar erklärt.

Die Schonfrist endet dann für die außerordentliche fristlose und für die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung einheitlich zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage. Beide Mietvertragsparteien haben durch die entsprechende Anwendung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB zügiger als bisher Klarheit über Fortsetzung oder Beendigung des Mietverhältnisses. Der Vermieter wird gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht schlechter

gestellt, weil der Zeitraum, bis der Vermieter Sicherheit über den Erfolg seines Räumungsbegehrens erhält, sich durch die Erstreckung der Regelungen auf die ordentliche Kündigung nicht verlängert. Denn bereits heute muss der Vermieter, der seine Räumungsklage auf eine fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung stützt, entscheiden, ob er vor Klageeinreichung den Ablauf der Kündigungsfrist abwartet oder ob er die Klage bereits vor Ablauf der (in der Mehrzahl der Fälle kurzen, dreimonatigen) Kündigungsfrist einreicht. Letzteres liegt nahe, wenn zu erwarten ist, dass die Frist bis zum Termin der mündlichen Verhandlung abgelaufen sein wird oder wenn der Vermieter vor Ablauf der Kündigungsfrist unter den Voraussetzungen des § 259 der Zivilprozessordnung (ZPO) einen Antrag auf künftige Räumung stellt. § 259 ZPO setzt die Besorgnis einer nicht rechtzeitigen Räumung beziehungsweise Herausgabe der Wohnung voraus. Diese Besorgnis besteht, wenn der Mieter den Kündigungsgrund ernstlich bestreitet oder der Kündigung gemäß § 574 BGB widerspricht (vergleiche Schach/Schultz/Schüller, BeckOK Mietrecht 29. Ed. § 546 BGB Rn. 115).

Der Vermieter beeinflusst selbst durch den Zeitpunkt der Klageeinreichung das Ende der Schonfrist. Je nach Wahl dieses Zeitpunkts und der Länge der Kündigungsfrist kann die Schonfrist sogar vor dem Ablauf der Kündigungsfrist enden.

Durch die Erstreckung der Regelungen auf die ordentliche Kündigung wird für beide Parteien mehr Rechtssicherheit geschaffen. Mieter werden zur Nachzahlung und öffentliche Stellen zur Abgabe einer Verpflichtungserklärung eher motiviert, wenn sie sicher sein können, dass dies zur Unwirksamkeit der Kündigung, einem zügigen Ende des Räumungsverfahrens und sicheren Erhalt der Wohnung führt. Von einer raschen Nachzahlung und einer Reduzierung von Aufwand und Kosten für das Gerichtsverfahren profitieren auch die Vermieter.

Durch entsprechende Übertragung der Regelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 BGB wird sichergestellt, dass eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs – wie bisher auch – nur einmal in zwei Jahren durch eine Schonfristzahlung geheilt werden kann (§ 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 BGB). Zugunsten der Vermieter wird damit ausgeschlossen, dass ein Kreislauf von Kündigungen, Nachzahlungen und Vertragsfortsetzungen entstehen kann.

Entsprechende Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB

Auch die Regelung der Kündigungssperrfrist nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB soll bei Vorliegen der Voraussetzungen für die außerordentliche Kündigung nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB entsprechend auf die ordentliche Kündigung angewendet werden. Nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB darf der Vermieter das Mietverhältnis nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung des Mieters zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 und 559 BGB wegen Zahlungsverzugs kündigen. Erst danach kann der Vermieter wegen dieser Rückstände kündigen. Die Regelung dient dem Zweck, dem Mieter die Prüfung des Mieterhöhungsverlangens zu ermöglichen, ohne dass er befürchten muss, sich am Ende eines verlorenen Gerichtsverfahrens über die Zulässigkeit der Mieterhöhung einem Mietrückstand ausgesetzt zu sehen, der nun zur Kündigung berechtigt. Das gleiche Interesse besteht auch bei einer ordentlichen Kündigung. Die entsprechende Anwendung auch bei der ordentlichen Kündigung ist daher konsequent und dient der Harmonisierung der Rechtsfolgen, wenn für den gleichen Zahlungsrückstand eine außerordentliche fristlose und hilfsweise auch eine ordentliche Kündigung erklärt wurden.

Zu Buchstabe b

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Einfügens von Nummer 4 Buchstabe a.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Zu Absatz 1

Aus Klarstellungsgründen wird geregelt, ab welchem Zeitpunkt die abgesenkte Kappungsgrenze von 11 Prozent bei Mieterhöhungsverlangen zu berücksichtigen ist. Es wird auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens bei der Mietpartei abgestellt, da das Mieterhöhungsverlangen zu diesem Zeitpunkt wirksam wird (§ 130 Absatz 1 Satz 1 BGB). Mieterhöhungsverlangen, die vor Inkrafttreten der Vorschrift zugegangen sind, richten sich nach den Bedingungen der zum Zeitpunkt des Zugangs geltenden Rechtslage.

Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält die Übergangsregelung zu der Frage, welcher Betrachtungszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Erstellung von Mietspiegeln nach Inkrafttreten der Neuregelung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB maßgeblich ist. Grundsätzlich können Mietspiegel mit einem siebenjährigen Betrachtungszeitraum jederzeit erstellt werden. Ihr Stichtag muss sich nur auf eine Zeit ab Inkrafttreten der Neuregelung beziehen.

Für einen Übergangszeitraum soll aber auch die Erstellung von Mietspiegeln nach dem bisherigen sechsjährigen Betrachtungszeitraum weiter zulässig sein. Um eine durchgehende Anwendbarkeit von Mietspiegeln sicherzustellen, erscheint für die Neuerstellung von Mietspiegeln ein Übergangszeitraum von zwölf Monaten notwendig. Damit bereits begonnene und zu einem gewissen Stadium gebrachte Vorarbeiten, insbesondere die Auswahl der relevanten Wohnungen und die Konzeption einer Befragung, nicht grundlegend umgestellt werden müssen, wird für den Stichtag zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Übergangsfrist von zwei Monaten eingeführt. Für die Erhebung der Daten und ihre Auswertung sowie für die Dokumentation und Veröffentlichung verbleibt somit ein Zeitraum von mindestens weiteren zehn Monaten. Für diese Übergangszeit kann ein Mietspiegel einheitlich entweder nach dem sechsjährigen oder nach dem siebenjährigen Betrachtungszeitraum erstellt werden.

Für einen Übergangszeitraum können die mit einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum erstellten Mietspiegel auch entsprechend § 558d Absatz 2 BGB an die Marktentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt aus Gründen des Vertrauensschutzes der Gemeinden und zur Sicherung der in die Erstellung von Mietspiegeln geflossenen Investitionen. Angepasst werden können sowohl die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Mietspiegel als auch die im Übergangszeitraum mit einem Betrachtungszeitraum von sechs Jahren neu erstellten Mietspiegel. Erfolgt die zulässige Anpassung mittels einer Stichprobe, soll auch für diese der sechsjährige Betrachtungszeitraum zugrunde gelegt werden. Die Anpassung eines bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden und bereits einmal angepassten Mietspiegels ist jedoch nicht möglich. Um unverhältnismäßig lange Übergangszeiträume zu verhindern, wird die Anpassung auf eine Zweijahresfrist beschränkt, wie sie bereits für qualifizierte Mietspiegel in § 558d Absatz 2 BGB vorgeschrieben ist. Die Übergangsregelung gilt aber gleichermaßen für qualifizierte wie für einfache Mietspiegel.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt die materiell-rechtlichen Folgen der Übergangsregelung in Absatz 2. Grundsätzlich gilt: Solange ein Mietspiegel anwendbar ist, der noch unter Zugrundelegung eines Sechsjahreszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete wirksam erstellt oder angepasst wurde, findet auch § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB in der ursprünglichen Fassung weiter Anwendung. Diese Übergangsregelung gilt unabhängig davon, ob die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich über den Mietspiegel oder ob sie in anderer Weise, etwa durch ein Sachverständigengutachten, ermittelt wurde. In Gemeinden, in denen Mietspiegel vor Inkrafttreten der Neuregelung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB existierten oder in denen

Mietspiegel in dem Übergangszeitraum von Absatz 2 erstellt oder angepasst wurden, richtet sich die materielle Rechtslage während der Gültigkeitsdauer dieser Mietspiegel weiter nach dem sechsjährigen Betrachtungszeitraum. Der Endzeitpunkt bestimmt sich primär nach der erstmaligen Anwendbarkeit eines neuen, auf der Grundlage der neuen Rechtslage erstellten Mietspiegels, also nach dessen Stichtag für die ortsübliche Vergleichsmiete.

Zu Absatz 4

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird geregelt, dass die Regelungen in dem neuen § 573 Absatz 4 BGB-E auf eine ordentliche Kündigung des Vermieters nicht anwendbar sind, wenn die Kündigung bereits vor Inkrafttreten der geänderten Vorschrift der Mietpartei zugegangen ist. Auf diesen Zeitpunkt ist abzustellen, weil die Kündigung zu diesem Zeitpunkt wirksam wird. Daher müssen auch die Rechtsfolgen zu diesem Zeitpunkt bekannt sein, damit der Vermieter sein Vorgehen auf die ihm bekannte Rechtslage abstimmen kann.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954)

Der Betrachtungszeitraum für die üblichen Entgelte in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG wird von sechs auf sieben Jahre verlängert. Es handelt sich um eine Folgeänderung, die aus systematischen Gründen veranlasst ist. Der Begriff der üblichen Entgelte in § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG entspricht im Wesentlichen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 558 Absatz 2 BGB.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Zu Satz 1

Um eine zeitnahe Lösung der dargestellten Probleme zu erreichen, treten alle Vorschriften mit Ausnahme der Mietspiegelerstellungspflicht am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft.

Das Einräumen eines Zeitraums für die Umstellung auf die neue Rechtslage ist nicht erforderlich, da für diese Einarbeitung kein besonderer Zeitaufwand anfällt und auch keine sonstigen Umstellungen erforderlich sind. Die Mietparteien, insbesondere die Vermieter, müssen die neuen Bedingungen – zum Beispiel bei Mieterhöhungsverlangen – lediglich zur Kenntnis nehmen und können entsprechende Erklärungen nach Inkrafttreten der Regelungen nicht mehr auf die bisherige Rechtslage stützen, sondern müssen die geänderten Regelungen beachten. Gleiches gilt für die Übertragung der Schonfristregelungen auf die ordentliche Kündigung im Wohnraummietrecht.

Zu Satz 2

Mit dem späteren Inkrafttreten wird Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern, die bislang noch keinen qualifizierten Mietspiegel erstellt haben, ein ausreichender Zeitraum eingeräumt, um erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Da es sich erstmals um eine Pflicht zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel handelt, brauchen die Gemeinden einen zeitlichen Vorlauf, um diese umzusetzen. Unter anderem müssen Daten erhoben und bewertet sowie gegebenenfalls Gremien befasst werden, bevor ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und anerkannt werden kann. Vorher müssen die Gemeinden für die Kosten der Mietspiegelerstellung noch Haushaltsmittel bereitstellen. Da die Erstellung qualifizierter Mietspiegel deutlich aufwändiger ist als die Erstellung einfacher Mietspiegel, ist hierfür ein Zeitraum von zweieinhalb Jahren nach Verkündung dieses Gesetzes angemessen, innerhalb dessen ein qualifizierter Mietspiegel vorbereitet, erstellt und veröffentlicht werden muss.

Da Gemeinden bereits nach bislang geltender Rechtslage qualifizierte Mietspiegel erstellen dürfen, bleibt es ihnen unbenommen, die qualifizierten Mietspiegel bereits vor Inkrafttreten der Regelung zu veröffentlichen.

Table Briefings