

Gesetzentwurf

der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, des Baugesetzbuchs und des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Verbesserung des Mietrechts – Faire-Mieten-Gesetz

A. Problem und Ziel

Ziel des Gesetzentwurfs ist eine Verbesserung des sozialen Mietrechts bei Wohnraummietverträgen. Insbesondere der Verlängerung der Mietpreisbremse für neue Mietverträge in angespannten Wohnungsmärkten. Dadurch soll verhindert werden, dass die massive Preisentwicklung der letzten Jahre die Situation für Mieterinnen und Mieter weiter verschärft und massenhaft zum Verlust ihrer Wohnung führt.

B. Lösung

Durch dieses Gesetz werden unter anderem Mieterhöhungen bei Wohnraummietverträgen in angespannten Märkten auf neun Prozent in drei Jahren begrenzt (Absenkung der Kappungsgrenze). Die Mietpreisbremse wird verlängert und ihre Umgehung erschwert. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wird entsprechende des Vorschlags des Bundesrats ertüchtigt. Schonfristzahlungen werden auch bei einer ordentlichen Kündigung möglich.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder oder der Kommunen sind durch die Rechtsänderung nicht zu erwarten.

E. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

F. Weitere Kosten

Weitere Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau sind nicht ersichtlich.

Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, des Baugesetzbuchs und des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Verbesserung des Mietrechts – Faires Mietengesetz

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom ..., das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 24 wird wie folgt geändert:

1. Nach Nummer 8 wird folgende neue Nummer 9 angefügt:

„9. wenn die Voraussetzung für eine Bestätigung der Gemeinde nach § 94a Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung erfüllt ist.

2. Der Punkt am Ende von Nummer 8 wird durch „, sowie“ ersetzt.

3. Das Wort „sowie“ am Ende von Nummer 7 wird gestrichen.

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom ..., das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 556d wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Wird eine Wohnung mit Mobiliar vermietet, ist der für die Vermietung der Möbel erhobene Zuschlag neben der Miete gemäß Satz 1 gesondert auszuweisen, soweit nicht ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung des Mobiliars bereits berücksichtigt. Der Möblierungszuschlag

darf monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert ist der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr. Wird kein Zuschlag für die Möblierung gesondert ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des Satzes 1 als unmöbliert vermietet. § 556g Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren“ gestrichen.

bb) In Satz 4 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2029“ ersetzt.

cc) Satz 7 wird gestrichen.

2. In § 556f wird die Zahl „2014“ durch die Zahl „2024“ ersetzt.

3. § 557b wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Während der Geltung einer Indexmiete ist eine Erhöhung oder eine Reduzierung der Miete aufgrund einer Änderung des Preisindexes nach Absatz 1 begrenzt auf die jährliche vom Statistischen Bundesamt ermittelte Entwicklung des Nettokaltmietenindex für Deutschland seit der letzten wirksamen Änderung der Miete nach Absatz 1 oder, wenn eine solche noch nicht erfolgt ist, seit dem Abschluss der Vereinbarung nach Absatz 1.“

b) Die bisherigen Absätze 3 bis 5 werden die Absätze 4 bis 6.

4. In § 558 Absatz 2 Satz 2 wird die Zahl „sechs“ durch die Zahl „zwanzig“ ersetzt.

5. In § 558c Absatz 4 wird nach Satz 2 folgender neuer Satz eingefügt:

„Für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sind qualifizierte Mietspiegel zu erstellen.“

6. In § 578 Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „§ 557b Absatz 1 bis 3 und 5“ durch die Angabe „§ 557b Absatz 1, 2, 4 und 6“ ersetzt.

7. In § 558 Absatz 3 Satz 2, wird die Zahl „15“ durch die Zahl „9“ ersetzt.

8. § 573 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Besteht die Verletzung einer vertraglichen Pflicht nach Absatz 2 Nummer 1 darin, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Ver-zug ist, gelten § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 entsprechend.“

- b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

Artikel 3

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom ..., das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 50 wird wie folgt neu gefasst:

”

(1) Mietspiegel können auch nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 dieses Gesetzes] nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis da-hin geltenden Fassung neu erstellt werden, wenn der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf das Inkrafttreten nach Artikel Z dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] liegt und der Mietspiegel vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zwölften auf das Inkrafttreten nach Artikel Z dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] veröffentlicht wird. Miet-spiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die bereits am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 dieses Gesetzes] existierten, können entsprechend § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

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

Artikel 4

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom ..., das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „infolge der Ausnutzung“ durch die Wörter „bei Vorliegen“ ersetzt.
b) In Absatz 3 wird das Wort „fünfzigtausend“ durch das Wort „einhunderttausend“ ersetzt.

2. § 22 wird wie folgt gefasst:

„§ 22

Übergangsregelung

§ 5 Absatz 2 und 3 in der Fassung des Artikels 4 des Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, des Baugesetzbuchs und des Wirtschaftsstrafgesetzes zur Verbesserung des Mietrechts – Faires Mietengesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] sind nur anzuwenden, wenn das Mietverhältnis nach dem ... [einsetzen: Tag vor dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 2] begründet worden ist. In allen anderen Fällen ist das bis dahin geltende Recht anzuwenden.“

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag seiner Verkündung in Kraft.

Berlin, den [...]

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel des Gesetzentwurfs ist eine Anpassung des sozialen Mietrechts an die seit Jahren bestehende Situation am Mietmarkt. Die Angebotsmieten in Deutschland sind von 2010 bis 2022 um 50 Prozent im Durchschnitt angestiegen, wobei der Anstieg in Großstädten bei 70 Prozent lag. Die Angebotsmieten für Neubauwohnungen sind von 2023 bis 2024 durchschnittlich um 7,7 Prozent angestiegen, in Großstädten wie Köln mit +14,1 Prozent, Stuttgart +14,6 Prozent oder Berlin +20 Prozent sogar deutlich höher. Auch die Angebotsmieten für Bestandswohnungen haben sich innerhalb eines Jahres rasant entwickelt und sind im Durchschnitt um 5,8 Prozent gestiegen. In den Großstädten wie München sind es sogar bis zu 11,4 Prozent. Die Mietbelastung hat sich auf hohem Niveau stabilisiert. Wobei die Haushalte, die überbelastet sind, da sie mehr als 40 Prozent von ihrem Einkommen für die Miete aufwenden müssen, auf 14 Prozent angestiegen ist. Gerade in Großstädte werden sehr viele Mietwohnungen möbliert angeboten, mit entsprechend höheren Mietpreisen und Auswirkung auf das Mietenniveau. Die massiv steigenden Neuvertragsmieten ziehen mit den Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete die Bestandsmieten in die Höhe und erhöht auch die Belastung für jene, die schon lange in ihrer Wohnung leben. Dennoch droht die Mietpreisbremse auszulaufen und zahlreiche Ausnahmen von bestehenden mietrechtlichen Regelungen, wie etwa für nach 2014 gebaute oder möblierte Wohnungen, haben die Wirksamkeit der Mietpreisbremse reduziert.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Durch dieses Gesetz werden unter anderem Mieterhöhungen bei Wohnraummietverträgen in angespannten Märkten auf neun Prozent in drei Jahren begrenzt (Absenkung der Kappungsgrenze). Die Mietpreisbremse wird verlängert und ihre Umgehung erschwert. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes wird entsprechend des Vorschlags des Bundesrats ertüchtigt. Schonfristzahlungen werden auch bei einer ordentlichen Kündigung möglich.

III. Alternativen

Alternativen, mit denen das Regelungsziel in gleicher Weise erreicht werden kann, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann das Regelungsziel nicht allein durch staatlichen Wohnungsbau oder die Förderung von Wohnungsbau erreicht werden, angesichts der schwierigen Situation am Immobilienmarkt und den hohen Baukosten jedenfalls nicht schnell genug.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht und Strafrecht).

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

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

VI. Gesetzesfolgen

Durch die Absenkung der Kappungsgrenze werden Mieterhöhungen in angespannten Märkten auf neun Prozent in drei Jahren begrenzt.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Das Gesetz dient insofern der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung, als kein neues Instrument geschaffen wird.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Insbesondere wird die Ungleichheit in und zwischen Ländern verringert. Das Gesetz dämpft den Mietanstieg dort, wo die Mieten besonders schnell steigen und hilft damit Mieten überall bezahlbar zu halten. Es trägt dazu bei Mieterinnen und Mietern ihre Wohnung zu erhalten und hilft Umzüge zu vermeiden.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder oder der Kommunen sind durch die Rechtsänderung nicht zu erwarten.

4. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

5. Weitere Kosten

Weitere Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau sind nicht ersichtlich.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das Gesetz trägt dazu bei, das soziale Gefüge in Mietquartieren auch bei einem angespannten Mietmarkt zu erhalten. Davon profitieren auch Verbraucherinnen und Verbraucher sowie der ansässige Handel und das ansässige Gewerbe.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht erforderlich, da die Regelung nur in angespannten Mietmärkten zur Anwendung kommt. Das Gesetz ist wie jedes Gesetz regelmäßig zu evaluieren.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Durch die Änderungen wird auf das Schrottimmobiliens-Missbrauchsbekämpfungsgesetz Bezug genommen und der Gemeinde ein Vorkaufsrecht eingeräumt, wenn die Voraussetzung für eine Bestätigung nach § 94a Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung erfüllt ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Durch die Änderungen wird das soziale Mietrecht an die aktuelle Entwicklung angepasst.

Zu Nummer 1 (§ 556d)

Die Regelungen betreffen die Mietpreisbremse.

Zu Buchstabe a)

Die aktuell zu beobachtende Praxis der Umgehung der Mietpreisbremse wird durch eine explizite Regelung des sogenannten Möblierungszuschlags ausgeschlossen, ohne berechnete Interessen der Vermieterinnen und Vermieter zu gefährden.

Zu Buchstabe b)

Durch die Änderung wird ein Auslaufen der Mietpreisbremse zum 31.12.2024 verhindert. Das ist notwendig da das Problem der angespannten Mietmärkte noch nicht gelöst ist.

Zu Buchstabe c)

Die Änderung reduziert den Begründungsaufwand und erleichtert die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse für die Länder.

Zu Nummer 2 (§ 556f)

Die Regelung ist anzupassen, da der Stichtag 1. Oktober 2014 inzwischen über zehn Jahre zurückliegt. Wohnungen die zum Stichtag fertiggestellt worden sind, heute nicht mehr als neu zu betrachten.

Zu Nummer 3 (§ 557b)

Die Regelung begrenzt die bei Indexmieten möglichen Mieterhöhungen auf die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts bereitgestellten Indexes für Nettokaltmieten in Deutschland im gleichen Zeitraum.

Zu Nummer 4 (§ 558)

Der Betrachtungszeitraum wird von 6 auf 20 Jahre verändert. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraum zu einer Dämpfung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei Mietverträgen.

Zu Nummer 4 (§ 558c)

Für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend. Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels ist das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel zu begründen. Mieterinnen und Mieter können so die Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens prüfen und unberechtigte Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter zurückweisen.

Zu Nummer 5 (§ 578)

Es handelt sich um eine notwendige Folgeänderung.

Zu Nummer 6 (§ 558)

Durch die Änderung wird die Kappungsgrenze in angespannten Mietmärkten auf 9 Prozent in drei Jahren gesenkt.

Zu Nummer 7 (§ 573)

Die Regelungen zur sogenannten Schonfristzahlung werden auf die ordentliche Kündigung übertragen., so dass Mieterinnen und Mieter Kündigungen durch Nachzahlung innerhalb der Schonfrist abwenden können.

Zu Artikel 3 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Übergangsregelung zu Nummer 4.

Zu Artikel 4 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954)

Zu Buchstabe a (Zu Absatz 2 Satz 1)

Der Tatbestand des § 5 Absatz 1 WiStrG 1954 ist erfüllt, wenn eine Person für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unter welchen Umständen ein Entgelt als unangemessen hoch anzusehen ist, wird in Absatz 2 der Vorschrift näher definiert. Nach der bisherigen Fassung fallen darunter Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent übersteigen. Anstatt auf das subjektiv geprägte Merkmal „infolge der Ausnutzung“ soll künftig allein das objektive Vorliegen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen für die Erfüllung des Tatbestands genügen. Denn bei einer derartigen Sachlage kann generell davon ausgegangen werden, dass die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent auf das geringe Wohnraumangebot zurückzuführen ist und der Vermieter gerade die angespannte Marktsituation zu seinen Gunsten ausnutzt. Im Einzelfall entfällt dadurch zukünftig der kaum zu führende Nachweis einer individuellen Ausnutzungssituation. § 5 WiStrG kann hierdurch seinen Schutzzweck sowohl als Ordnungswidrigkeitentatbestand als auch über § 134 BGB im Zivilrecht in der Praxis wieder erfüllen.

Zu Buchstabe b (Zu Absatz 3)

Der Bußgeldrahmen soll von 50 000 Euro auf 100 000 Euro erhöht werden. Eine solche Erhöhung erscheint bereits deswegen veranlasst, weil der Bußgeldrahmen zuletzt im Jahre 1993 von 50 000 Deutsche Mark auf 100 000 Deutsche Mark angehoben wurde. Darüber hinaus bedarf es vor allem auch im Hinblick auf die derzeitige Wohnungsmarktsituation einer deutlich spürbaren Ahndungsmöglichkeit für Mietpreisüberhöhungen.

Zu Nummer 2 (§ 22 WiStrG 1954)

Nach der vorgesehenen Übergangsregelung ist § 5 WiStrG 1954 in der neuen Fassung nur auf Mietverträge anzuwenden, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden. Auf vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossene Verträge verbleibt es hingegen bei der bisherigen Rechtslage

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Die Vorschriften der Artikel 1 bis 4 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.