

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften

(Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz – 2. MietNovG)

A. Problem und Ziel

Der Mietwohnungsmarkt in der Bundesrepublik Deutschland steht vor großen Herausforderungen, denen auch das Mietrecht Rechnung tragen muss. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Mieten dort weiter an. Gleichzeitig führen die gewachsenen Anforderungen an den Gebäudebestand insbesondere im Hinblick auf bessere Energieeffizienz und altersgerechte Ausstattung der Wohnungen dazu, dass die Kosten für die Modernisierung deutlich zugenommen haben. Nicht selten können sich Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr leisten und müssen ihr gewohntes Umfeld verlassen, weil sie keine bezahlbare Wohnung in ihrer angestammten Nachbarschaft finden. Zu einer solchen Situation kommt es bisher auch, wenn Mieterinnen und Mieter wegen Zahlungsverzugs mit der Miete ordentlich gekündigt wird. Der Umstand, dass sie oder ein Grundsicherungsträger die geschuldeten Beträge vollständig ausgleichen, kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht dazu führen, dass die ordentliche Kündigung unwirksam wird und die betroffenen Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung behalten können. Die im Fall einer außerordentlichen fristlosen Kündigung geltenden speziellen mieterschützenden Regelungen finden nach dieser Rechtsprechung keine entsprechende Anwendung.

Das Vergleichsmietensystem ist Aushängeschild des sozialen Mietrechts. Es gewährleistet Rechtssicherheit und den gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern. Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des Mietspiegels, hat in der Praxis stetig zugenommen. Gleichzeitig sind in jüngerer Zeit insbesondere auch qualifizierte Mietspiegel in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt worden. Häufiger Streitpunkt war die Frage, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Vor diesem Hintergrund besteht die Gefahr eines schwindenden Vertrauens in die Güte von Mietspiegeln sowie insgesamt eines Verlusts an Rechtssicherheit.

Nach langjähriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs waren Abweichungen der tatsächlichen von der zwischen den Parteien vereinbarten Wohnfläche bis zu 10 Prozent unbeachtlich. In der Praxis führte dies dazu, dass für nicht existente Flächen Miete und Betriebskosten zu zahlen waren. Dies erscheint nicht sachgerecht. Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung im Hinblick auf die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit Urteil vom 18. November 2015 (VIII ZR 266/14) aufgegeben. Eine gesetzgeberische Regelung erscheint jedoch hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten und der Verteilung der Kosten einer Modernisierung sowie aus Gründen der Rechtssicherheit notwendig.

Nachdem das Mietrechtsnovellierungsgesetz in einem ersten Schritt das drängende Problem extrem steigender Mieten mit einer örtlich und zeitlich befristeten Regelung zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in den Blick genommen hat, sollen nun weitere Weichen für die Anpassung des sozialen Mietrechts an die aktuellen Herausforderungen gestellt werden. Der Entwurf strebt dabei einen ausgewogenen Interessenausgleich zwi-

schen den Mietern und Vermietern an und berücksichtigt zugleich die sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demografie- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts. Neben der Bezahlbarkeit des Wohnens sind die Ziele einer energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes und der hierfür erforderlichen notwendigen Anreize für die Wohnungswirtschaft sowie der notwendigen Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft miteinander in Einklang zu bringen.

B. Lösung

Zur Verbesserung der Datenbasis von Mietspiegeln und um in Märkten mit stark ansteigenden Mieten die Dynamik der Mietpreissteigerung abzufedern, wird der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre erweitert. Darüber hinaus werden die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuhaltenden „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ nach dem Vorbild der für Statistiken geltenden Regelungen klarer gefasst. Parallel zu diesem Gesetzgebungsverfahren sollen die bei der Mietspiegelerstellung zu beachtenden Grundsätze in einer Rechtsverordnung weiter konkretisiert werden. Zur Stärkung von qualifizierten Mietspiegeln wird vermutet, dass ein sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde als auch von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannter Mietspiegel qualifiziert ist. Ein qualifizierter Mietspiegel wird im Mietprozess wie ein schriftliches Sachverständigengutachten behandelt.

Der seit 1978 unveränderte Umlagesatz, mit dem der Vermieter die Kosten einer Modernisierung an die Mieter weitergeben kann, wird im Hinblick auf das deutlich verringerte Niveau für Hypothekenzinsen von 11 auf 8 Prozent abgesenkt. Für den Betrag, um den der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen kann, wird zudem eine Kappungsgrenze eingeführt (3 Euro pro qm innerhalb von acht Jahren). Um der wirtschaftlichen Härtefallklausel wieder zu einer praktischen Bedeutung zu verhelfen, wird ein Regelbeispiel eingeführt: Ein wirtschaftlicher Härtefall soll in der Regel dann vorliegen, wenn der Mieter mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss. Schließlich wird für Maßnahmen bis zu einem Umfang von 10 000 Euro pro Wohnung ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, mit dem Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierung geltend machen können.

Unter der Voraussetzung, dass die Forderungen des Vermieters vollständig beglichen worden sind, soll Mieterinnen und Mietern die Chance gegeben werden, auch bei ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit der Miete 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 eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund übertragen.

Es wird klargestellt, dass Unterschreitungen der tatsächlichen im Vergleich zur vereinbarten Mietfläche um mehr als 10 Prozent einen zur Minderung führenden Sachmangel darstellen. In Anlehnung an die bereits zitierte neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird ausdrücklich geregelt, dass für Mieterhöhungen und die Verteilung von Betriebskosten allein die tatsächlichen Wohnflächen maßgeblich sind. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird schließlich die Berechnung der Größe preisfreien Wohnraums gesetzlich festgelegt.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Das Gesetz hat nur geringfügige Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte als Vermieter preisfreien Wohnraums. Darüber hinaus sind Entlastungen der öffentlichen Haushalte zu erwarten, soweit sie Wohngeldleistungen bzw. Leistungen im Rahmen der Grundsicherung erbringen.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Den Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht eine Entlastung von Erfüllungsaufwand. Durch Einführung eines vereinfachten Verfahrens für Vermieter zur Geltendmachung einer Mieterhöhung nach Modernisierung wird es zu einem Absinken von Bürokratiekosten aus Informationspflichten kommen. Die hierbei entstehende Entlastung von laufendem Erfüllungsaufwand unterfällt der „One in, one out“-Regel.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Durch Einführung eines vereinfachten Verfahrens für Vermieter zur Geltendmachung einer Mieterhöhung nach Modernisierung wird es zu einem Absinken von Bürokratiekosten aus Informationspflichten kommen.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Bund und Ländern entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Bei den nach Landesrecht für die Erstellung von Mietspiegeln zuständigen Behörden, derzeit den Kommunen, kann im Einzelfällen geringfügiger einmaliger Erfüllungsaufwand dadurch entstehen, dass ein nach bisherigem Recht erstellter Mietspiegel nur noch innerhalb einer vorgesehenen Übergangszeit angepasst werden kann.

F. Weitere Kosten

Die Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete kann zur Folge haben, dass der Mietanstieg auf dynamischen Wohnungsmärkten gedämpft wird. Die Auswirkungen hängen von der Entwicklung des jeweiligen Markts ab. Die Vorschriften zur Konkretisierung der Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel werden zu einer höheren Befriedung führen. Hierdurch können Rechtsstreitigkeiten vermieden werden. Von der Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung sind Kosteneinspareffekte für Mieterinnen und Mieter zu erwarten.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften

(Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz – 2. MietNovG)

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 ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 536 Absatz 1 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Besteht der Mangel der Mietsache in einer Unterschreitung der vereinbarten Fläche, kommt eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit nur in Betracht, wenn die Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Fläche höchstens 10 Prozent beträgt. Bei einer Abweichung von höchstens 10 Prozent trägt der Mieter die Beweislast für Umstände, die eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit begründen.“

2. § 554 wird wie folgt gefasst:

„§ 554

Berechnung der Wohnfläche

(1) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderer Rechtsvorschriften vereinbaren, dass die Wohnfläche zu berechnen ist nach

1. den in Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder 2 genannten Verfahren oder
2. anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen.

(2) Wenn die Vertragsparteien keine Berechnung der Wohnfläche nach Absatz 1 vereinbart haben, gelten für die Berechnung folgende Vorschriften:

1. für bis zum 31. Dezember 2003 bezugsfertige Gebäude: die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) in der am 29. August 1990 geltenden Fassung,

2. für ab dem 1. Januar 2004 bezugsfertige Gebäude: die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der am 1. Januar 2004 geltenden Fassung.

Bei der Berechnung nach Satz 1 Nummer 1 oder 2 sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen jeweils zu einem Viertel anzurechnen.

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

3. § 555b wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 6 wird das Wort „oder“ gestrichen.
- b) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.
- c) Folgende Nummer 8 wird angefügt:

„8. durch die die Nutzbarkeit der Mietsache oder der Zugang zur Mietsache für Menschen mit Behinderungen oder auf Grund ihres Alters beeinträchtigte Menschen verbessert wird, wenn die Wohnung zum Gebrauch für einen entsprechenden Personenkreis bestimmt ist.“

4. § 555c wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird nach der Angabe „§ 559“ die Angabe „oder § 559c“ eingefügt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung klar und verständlich in hervorgehobener Weise auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen. Soll eine Mieterhöhung nach § 559c geltend gemacht werden, gilt dies nur für den Härteeinwand hinsichtlich der Duldung der Maßnahme.“

5. § 555d wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 Satz 1 wird nach den Wörtern „Ablauf des“ das Wort „zweiten“ eingefügt.
- b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „Härteeinwands hingewiesen (§ 555c Absatz 2)“ durch die Wörter „Härteeinwands nach § 555c Absatz 2 hingewiesen“ ersetzt.
 - bb) Satz 2 wird aufgehoben.

6. § 556a wird wie folgt geändert:

- a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Bei der Umlage von Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche sind die Flächen einheitlich nach den in § 554 Absatz 2 genannten Verfahren zu berechnen. Liegt dem Vermieter eine einheitliche Berechnung der Flächen nach anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen nach § 554 Absatz 1 Nummer 2 vor, kann er die Betriebskosten entsprechend dieser Be-

rechnung verteilen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn bei einer einheitlichen Berechnung der Flächen nach § 554 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder 2 die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen abweichend von der Vorgabe in § 554 Absatz 2 Satz 2 angerechnet wurden.“

b) In Absatz 3 werden nach dem Wort „von“ die Wörter „Absatz 1a oder“ eingefügt.

7. § 558 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die zulässige Mieterhöhung richtet sich nach der Wohnfläche, die sich bei einer Berechnung nach § 554 Absatz 1 und 2 ergibt.“

b) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „vier“ durch das Wort „acht“ ersetzt.

c) In Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 5 werden jeweils die Wörter „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.

8. § 558a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 2 wird die Angabe „(§ 558e)“ durch die Angabe „(§ 558f)“ ersetzt.

b) In Absatz 3 wird die Angabe „§ 558d Abs. 1“ durch die Wörter „§ 558d Absatz 1 Satz 1 und 2“ ersetzt.

9. § 558c wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Wort „Gemeinde“ durch die Wörter „nach Landesrecht zuständigen Behörde“ ersetzt.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Gemeinden“ durch die Wörter „Die nach Landesrecht zuständigen Behörden“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.

c) Absatz 5 wird aufgehoben.

10. § 558d wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Ein Mietspiegel ist qualifiziert, wenn

1. zu seiner Erstellung wissenschaftliche Erkenntnisse verwendet, sachgerechte Methoden und Informationstechniken eingesetzt und soziale und örtliche Gegebenheiten berücksichtigt worden sind und
2. er von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.

Bei der Auswahl sachgerechter Methoden und Informationstechniken können die hierbei voraussichtlich entstehenden Kosten im Verhältnis zu ihrem Nutzen berücksichtigt werden. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Inte-

ressenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel den Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 entspricht.“

b) In Absatz 2 Satz 2 werden die Wörter „ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ durch die Wörter „veröffentlichten landes- oder bundesweiten Nettokaltmietenindex“ ersetzt.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Ein nach Absatz 1 Satz 1 und 2 erstellter oder nach Absatz 2 angepasster qualifizierter Mietspiegel hat die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens, auf dessen Grundlage das Gericht die ortsübliche Vergleichsmiete unter entsprechender Anwendung des § 287 Absatz 2 der Zivilprozessordnung ermittelt.“

11. Nach § 558d wird folgender § 558e eingefügt:

„§ 558e

Verordnungsermächtigung und Datenübermittlung

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln einschließlich der Einzelheiten, die sich aus den Grundsätzen in § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 ergeben.

(2) Die nach Landesrecht zuständige Behörde darf für die Erstellung eines Mietspiegels Informationen einschließlich personenbezogener Daten erheben, verarbeiten und nutzen, soweit diese Merkmale betreffen, die für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete Bedeutung haben können. Soweit erforderlich darf die zuständige Behörde dazu auch personenbezogene Daten erheben, verarbeiten und nutzen, die sie oder eine andere Stelle ursprünglich für andere Zwecke erhoben hat. Die Übermittlung von Informationen einschließlich personenbezogener Daten durch andere öffentliche oder nicht-öffentliche Stellen, insbesondere durch Meldebehörden, Finanzbehörden, Statistische Ämter des Bundes und der Länder sowie durch örtliche Versorgungsunternehmen an die zuständige Behörde ist zulässig, soweit die Übermittlung nicht nach anderen Vorschriften ausgeschlossen ist. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht, soweit offensichtlich überwiegende schutzwürdige Interessen des Betroffenen entgegenstehen.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend für Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung eines Mietspiegels beauftragt worden sind.“

12. Der bisherige § 558e wird § 558f.

13. § 559 wird wie folgt geändert:

a) Der Überschrift werden ein Komma und das Wort „Verordnungsermächtigung“ angefügt.

b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3 bis 6 oder 8 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um

8 Prozent der für die Modernisierung der Wohnung aufgewendeten notwendigen Kosten erhöhen. Dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.“

- c) Dem Absatz 3 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Soweit die Aufteilung nach dem Anteil der Wohnfläche erfolgt, sind die Flächen einheitlich nach den in § 554 Absatz 2 genannten Verfahren zu berechnen. Liegt dem Vermieter eine einheitliche Berechnung der Flächen nach anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen nach § 554 Absatz 1 Nummer 2 vor, kann er die Kosten entsprechend dieser Berechnung aufteilen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn bei einer einheitlichen Berechnung der Flächen nach § 554 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 oder 2 die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen abweichend von der Vorgabe in § 554 Absatz 2 Satz 2 angerechnet wurden.“

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

„(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von acht Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als monatlich 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Kappungsgrenze für Modernisierungen) erhöhen. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz kann die Kappungsgrenze für Modernisierungen durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, an die geänderten Preise für die allgemeine Lebenshaltung anpassen.“

- e) Absatz 4 Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Eine Härte im Sinne des Satzes 1 liegt in der Regel vor, wenn die Miete einschließlich der Heizkosten mehr als 40 Prozent des Nettoeinkommens des Mieters und der anderen in seinem Haushalt wohnenden Personen übersteigt. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen einer Härte ist der Zeitpunkt des Ablaufs der Frist gemäß § 555d Absatz 3 Satz 1, wenn die Modernisierungsankündigung den Anforderungen des § 555c entspricht und die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um nicht mehr als 10 Prozent übersteigt; andernfalls ist der Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung der maßgebliche Zeitpunkt. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.“

- f) In Absatz 5 Satz 2 werden nach dem Wort „übersteigt“ die Wörter „oder der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559c angekündigt hatte“ eingefügt.

14. § 559b Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 wird das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt.
b) In Nummer 2 wird der Punkt am Ende durch das Wort „oder“ ersetzt.
c) Folgende Nummer 3 wird angefügt:

„3. der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 angekündigt hat, die Mieterhöhung jedoch nach § 559c berechnet.“

15. Nach § 559b wird folgender § 559c eingefügt:

„§ 559c

Vereinfachtes Verfahren

(1) Der Vermieter kann die Mieterhöhung nach einem vereinfachten Verfahren berechnen, wenn die geltend gemachten Kosten für die Modernisierungsmaßnahme vor Abzug der Pauschale nach Absatz 2 Nummer 1 für die Wohnung 10 000 Euro nicht übersteigen. Hat der Vermieter die Miete in den letzten fünf Jahren nach Satz 1 oder § 559 erhöht, so verringert sich der Höchstbetrag nach Satz 1 um die im früheren Verfahren geltend gemachten Kosten für die Modernisierungsmaßnahme vor Abzug der Kosten gemäß Absatz 2 Nummer 1 oder § 559 Absatz 2.

(2) Im vereinfachten Verfahren gilt abweichend von den §§ 559 und 559a:

1. als Kosten im Sinne des § 559 Absatz 2, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, werden pauschal 50 Prozent der für die Maßnahme insgesamt aufgewendeten Kosten angesetzt,
2. § 559 Absatz 3a und 4 sowie § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung.

(3) § 559b gilt entsprechend. Der Vermieter muss in der Erhöhungserklärung angeben, dass er die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren berechnet hat.

(4) Hat der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren geltend gemacht, so kann er innerhalb von fünf Jahren nach Zugang der Mieterhöhungserklärung keine Mieterhöhungen nach § 559 geltend machen.“

16. § 569 Absatz 3 Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

- „3. Beruht der rückständige Teil der Miete auf einer Erhöhung nach § 559 oder § 560 und hat der Mieter seine Einwände gegen die Erhöhung gegenüber dem Vermieter schriftlich geltend gemacht, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach dessen rechtskräftiger Verurteilung zur Zahlung des erhöhten Betrags kündigen. Stimmt der Mieter einer Mieterhöhung nach § 558 nicht zu, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach rechtskräftiger Verurteilung zur Zustimmung kündigen. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.“

17. § 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 Verzug ist, liegt eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung nur unter den Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nummer 1 vor. In diesem Fall gelten § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 entsprechend. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung nach Absatz 2 Nummer 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. § 569 Absatz 2a Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

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

18. In § 574 Absatz 3 wird die Angabe „§ 573 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 573 Absatz 4“ ersetzt.

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 ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

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

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

(1) Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555c, 555d und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] zugegangen ist. Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt.

(2) § 556a Absatz 1a des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung auf Abrechnungen über Betriebskosten für Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] beginnen.

(3) § 558 Absatz 1 Satz 2 und § 559 Absatz 3 Satz 2 bis 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung auf Mieterhöhungsverlangen und Mieterhöhungserklärungen anzuwenden, die ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] zugehen.

(4) Mietspiegel können auch nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung erstellt oder angepasst werden, wenn im neu erstellten oder angepassten Mietspiegel der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf das Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] liegt und der Mietspiegel vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zehnten auf das Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] veröffentlicht wird.

(5) In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] ein Mietspiegel existiert oder danach ein Mietspiegel nach Absatz 4 veröffentlicht wird,

1. ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung so lange weiter anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist oder bis seit der Veröffentlichung entweder des bisherigen Mietspiegels oder seiner Anpassung zwei Jahre vergangen sind;
2. sind die Gemeinden für die Erstellung oder Anerkennung solcher Mietspiegel zuständige Behörden gemäß den §§ 558c bis 558e des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, solange das Landesrecht nichts anderes bestimmt.

(6) Für qualifizierte Mietspiegel, die am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] erstellt waren oder danach nach Absatz 4 veröffentlicht werden,

1. ist § 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung mit der Maßgabe weiter anzuwenden, dass der Mietspiegel auch insoweit als qualifiziert anzusehen ist, als er den Anforderungen des § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung und einer etwaigen auf Grundlage des § 558e Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 1 dieses Gesetzes] geltenden Fassung erlassenen Rechtsverordnung entspricht;
2. ist § 558d Absatz 1 Satz 3 und Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung mit der Maßgabe anzuwenden, dass hinsichtlich der Anforderungen an den Mietspiegel auf § 558d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung unter Berücksichtigung der Maßgabe in Nummer 1 verwiesen wird.

(7) § 569 Absatz 3 Nummer 3 und § 573 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] geltenden Fassung sind erst auf Kündigungen anzuwenden, die dem Mieter ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 3 Satz 2 dieses Gesetzes] zugehen.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Artikel 1 Nummer 9 Buchstabe c sowie Nummer 11 und 12 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

1. Änderungen im Mietspiegelrecht

Mietspiegel sind in der Praxis das wichtigste Darstellungsinstrument für die ortsübliche Vergleichsmiete. Sie enthalten eine umfangreiche Übersicht über die vor Ort vorzufindenden Wohnungen und bieten für eine Vielzahl unterschiedlicher Mietwohnungen Anhaltspunkte zur Feststellung der maßgeblichen Einzelvergleichsmiete. Seit Einführung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete haben Mietspiegel stetig an Bedeutung gewonnen, zunächst in Bezug auf Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), inzwischen auch in Bezug auf die Wiedervermietung von Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten nach den §§ 556d ff. BGB. Die Erstellung von Mietspiegeln ist nach Maßgabe des § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe, welche gegenwärtig den Gemeinden obliegt.

In der Rechtsentwicklung hat der Bedeutungszuwachs dazu geführt, dass mit dem Mietrechtsreformgesetz 2001 (BGBl. I S. 1149) spezielle Regelungen für qualifizierte Mietspiegel in das Gesetz aufgenommen wurden. Von der bereits durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) geschaffenen Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln hat die Bundesregierung bislang keinen Gebrauch gemacht.

In der Praxis hat der Bedeutungszuwachs insbesondere in Ballungszentren und angespannten Wohnungsmärkten zunehmend dazu geführt, dass vor allem von Vermieterseite die Verfahren und Bewertungen bei der Erstellung von Mietspiegeln kritisiert werden. Häufig sehen Vermieter sich durch Mietspiegel in ihren wirtschaftlichen Möglichkeiten beschränkt, weil die am Markt erzielbare Miete in angespannten Märkten vielfach signifikant höher ist als die im Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete. Die dadurch entstandenen Rechtsstreitigkeiten haben zu einer erhöhten Rechtsunsicherheit geführt. So wurde etwa der Mietspiegel Berlin in einzelnen Fällen, in denen die Qualifikation des Mietspiegels von streitentscheidender Bedeutung war, jeweils in Bezug auf konkrete Wohnungen nicht angewandt, weil das Gericht es als nicht bewiesen ansah, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden war (LG Berlin, Urteil vom 17. Juli 2015 – 63 S 220/11 für den Mietspiegel 2011, AG Charlottenburg, Urteil vom 11. Mai 2015 – 235 C 133/13 für den Mietspiegel 2013). Schwierigkeiten entstehen vor allem durch die interdisziplinäre Methodik bei der Mietspiegelerstellung. Zum einen handelt es sich um eine vorwiegend statistische Tätigkeit, die aber praktischen Grenzen unterliegt und auch soziale und spezielle örtliche Gegebenheiten berücksichtigen muss. Zum anderen ist die Methodik eng verbunden mit der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe innerhalb des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dies kann dazu führen, dass sich mehrere Methoden im Rahmen des Beurteilungsspielraums halten und daher zulässig sind. Gleichzeitig ist es aber auch möglich, dass unter Wissenschaftlern unterschiedlicher Disziplinen unterschiedliche Vorstellungen darüber bestehen, welche Methode sachgerechter ist. Vor diesem Hintergrund ist es für die Gerichte im Einzelfall schwer feststellbar, welche Grundsätze anerkannt sind.

Obwohl selbst bestehende Mängel im Hinblick auf einzelne Bereiche des Mietspiegels seine Anwendung auf davon nicht betroffene Wohnungen nicht verhindern und häufig Mietspiegel trotz etwaiger Mängel taugliche Orientierungsgrundlagen sind, sind rechtliche

Verunsicherungen entstanden, welche auch die Akzeptanz von Mietspiegeln gefährden. Es ist deshalb sicherzustellen, dass häufig mit hohem finanziellem Aufwand erstellte qualifizierte Mietspiegel auch die Rechtssicherheit verschaffen, die sich die Gemeinden und Bürger bei ihrer Erstellung erhoffen.

Dieses Ziel wird einerseits dadurch erreicht, dass die Grundsätze, nach denen einfache und qualifizierte Mietspiegel zu erstellen sind, detaillierter gefasst und im Zuge einer parallel zum Gesetzgebungsverfahren angestrebten Mietspiegelverordnung weitergehend konkretisiert werden. Andererseits soll die Beweislastverteilung bei der Frage, ob ein Mietspiegel qualifiziert ist oder nicht, sachgerechter geregelt werden und es soll die Rechtsfolge eines qualifizierten Mietspiegels in der Weise gestaltet werden, dass statt der bisherigen Vermutung die Verwendung als schriftliches gerichtliches Sachverständigen-gutachten angeordnet wird. Zudem soll die Datengrundlage für die Mietspiegelerstellung verbessert werden, indem zum einen datenschutzrechtliche Unsicherheiten beseitigt und zum anderen durch Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete mehr Mieten Eingang in den Mietspiegel finden. Gleichzeitig können hierdurch in Märkten mit stark ansteigenden Mieten preisdämpfende Effekte erzielt werden, die dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums dienen.

2. Änderungen bei der Mieterhöhung nach Modernisierung

Ziel der Modernisierungsmieterhöhung ist es, einen fairen Ausgleich zwischen Vermieter- und Mieterinteressen herzustellen. Das derzeitige Recht führt jedoch in vielen Fällen zu Belastungen, die für den Mieter kaum oder nicht mehr tragbar sind und ihn dazu veranlassen, von seinem Sonderkündigungsrecht (§ 555e BGB) Gebrauch zu machen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Umfang von Modernisierungsmaßnahmen in der Praxis stark zugenommen hat und damit auch der absolute Betrag von Mieterhöhungen nach Modernisierung in vielen Fällen stark gestiegen ist und in Zukunft weiter hoch bleiben wird. Grund hierfür sind zum einen die erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz und zum anderen der demografische Wandel. Ziel der „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ der Bundesregierung ist es, durch eine Kombination aus Energieeinsparung und Einsatz erneuerbarer Energien den Primärenergiebedarf von Gebäuden bis 2050 um rund 80 Prozent gegenüber 2008 zu senken. Dies erfordert erhebliche Investitionen in den Gebäudebestand. Gleiches gilt für die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse älterer Menschen. Zweck der Neuregelungen ist es daher, Mieter zu entlasten und zu verhindern, dass diese aufgrund von Modernisierungen ihre Wohnungen verlieren.

Zweck der Mieterhöhungsmöglichkeit nach einer Modernisierung ist jedoch auch, Anreize für eine Modernisierung des Wohnungsbestandes und für den Umweltschutz zu setzen. Die Investition in bereits bestehende Gebäude soll sich für den Vermieter lohnen. Der Prozentsatz der Modernisierungskosten, um den der Vermieter die jährliche Miete erhöhen kann, ist seit 1978 unverändert und beträgt 11 Prozent. Seitdem haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich verändert, insbesondere ist das Zinsniveau stark gesunken, so dass alternative Anlagemöglichkeiten für den Vermieter unattraktiver geworden sind und die Finanzierungskosten einer Modernisierung im Falle des Einsatzes von Fremdkapital stark gesunken sind. Der Umlagesatz soll daher abgesenkt werden.

Bislang besteht für die Mieterhöhung nach Modernisierung keine feste Begrenzung nach oben. In Gebieten mit ausgeglichenem Wohnungsmarkt verzichtet der Vermieter oftmals zumindest zu einem Teil auf die Geltendmachung der möglichen Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 BGB, wenn die erhöhte Miete über der am Markt erzielbaren Miete liegen würde. Denn in diesem Fall müsste er damit rechnen, dass die Mieter von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen und er auch keine anderen Mieter findet, die bereit sind, eine so hohe Miete zu zahlen. Anders verhält es sich in angespannten Wohnungsmärkten mit hohen am Markt erzielbaren Mieten. Dort hat die nahezu unbeschränkte Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung oftmals den Wegzug wirtschaftlich schwächerer

Mieter zur Folge und führt zur Gentrifizierung von Stadtteilen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, soll eine Kappungsgrenze für die Umlage von Modernisierungskosten eingeführt werden.

Seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013 wird die Frage, ob die Mieterhöhung für den Mieter eine unbillige Härte darstellt und der Mieter daher nicht zur Zahlung der erhöhten Miete gemäß § 559 Absatz 4 Satz 1 BGB verpflichtet ist, erst zu einem relativ späten Zeitpunkt geklärt. Zuvor wurde dies bereits im Duldungsverfahren geprüft, da der Mieter bei Vorliegen einer finanziellen Härte nicht dazu verpflichtet war, die Modernisierungsmaßnahme zu dulden. Nunmehr ist die finanzielle Härte erst bei der Modernisierungsmieterhöhung zu berücksichtigen und spielt für den Duldungsanspruch keine Rolle (§ 555d Absatz 2 Satz 2 BGB). Somit wird im Regelfall erst bei der Zahlungsklage des Vermieters gerichtlich geklärt, ob der Mieter sich auf den Härtefalleinwand berufen kann oder nicht. Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass viele Mieter nicht mit dieser Unsicherheit leben wollen und es vorziehen, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden. Grund hierfür ist auch, dass es an einer gefestigten höchstrichterlichen Rechtsprechung dazu fehlt, wann von einer finanziellen Härte auszugehen ist. Durch die Einführung eines Regelbeispiels soll daher konkretisiert werden, wann bzw. inwieweit eine Mieterhöhung für den Mieter eine Härte darstellt, die auch unter Berücksichtigung berechtigter Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Mieter und Vermieter können auf diese Weise besser beurteilen, ob der Mieter mit einem Härtefalleinwand voraussichtlich Erfolg haben wird.

Bei Berechnung der Mieterhöhung nach Modernisierung müssen zunächst Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, von den aufgewendeten Kosten der Maßnahme abgezogen werden (§ 559 Absatz 2 BGB). Zwar können diese durch Schätzung ermittelt werden. Dennoch entsteht über die Frage, wie hoch die fiktiven Instandhaltungskosten gewesen wären, oftmals Streit zwischen Mieter und Vermieter. Insbesondere Vermieter, die nur ein oder zwei Wohnungen vermieten, scheuen daher oftmals den Aufwand, der mit einem Mieterhöhungsverlangen verbunden ist, und verzichten auf die Durchführung von Modernisierungen. Um insbesondere privaten Vermietern die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu erleichtern, soll für Maßnahmen bis zu einem Umfang von 10 000 Euro pro Wohnung ein vereinfachtes Verfahren eingeführt werden.

3. Änderungen bei der Behandlung von Flächenabweichungen im Mietrecht

Nach langjähriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Abweichungen der tatsächlichen von der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietfläche bis zu 10 Prozent regelmäßig unbeachtlich (BGH, Urteile vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03, VIII ZR 133/03 und VIII ZR 44/03; Urteil vom 31. Oktober 2007 – VIII ZR 261/06; Urteil vom 23. Mai 2007 – VIII ZR 138/06). Dies betrifft zum einen die Frage, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauchs in erheblicher Weise mindert, zum anderen betrifft dies aber auch die Wohnfläche als Berechnungsfaktor für eine Mieterhöhung und für die Verteilung der Betriebskosten. Praktisch kann dies dazu führen, dass der Mieter für nicht existente Mietflächen Miete und Betriebskosten zahlen muss und der Vermieter hierfür auch Mieterhöhungen verlangen kann. Dies erscheint nicht sachgerecht. Mit Urteil vom 18. November 2015 (VIII ZR 266/14) hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zur 10-Prozent-Grenze im Hinblick auf die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete aufgegeben. Bei Ermittlung der zulässigen Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es nun allein auf den objektiven Wohnwert an.

Auch nach Änderung der Rechtsprechung bleibt eine gesetzgeberische Regelung notwendig, vor allem, um bei Umlage von Betriebskosten und Mieterhöhungen nach Modernisierung Verteilungsgerechtigkeit zu schaffen. Darüber hinaus soll im Gesetz klargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen dem Mieter wegen Abweichungen von der ver-

einbarten Mietfläche Gewährleistungsrechte zustehen. Ergänzend wird das Verfahren zur Berechnung der Wohnfläche preisfreien Wohnraums gesetzlich geregelt.

4. Änderungen zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht

Nur bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs sieht das Gesetz besondere Vorkehrungen zum Schutz von Mietern vor dem Verlust ihrer Wohnung vor, wenn sie den Mietrückstand vollständig ausgeglichen haben. Ihrem Wortlaut nach gelten die Bestimmungen über den Ausschluss der Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei vorherigem Ausgleich bzw. über die Unwirksamkeit der Kündigung bei Aufrechnung mit einer Gegenforderung (§ 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB), über die Kündigung von Wohnraum wegen Verzugs mit der Sicherheitsleistung (§ 569 Absatz 2a BGB) und die ergänzenden Regelungen für die Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzugs, insbesondere Nachholrecht und Schonfrist (§ 569 Absatz 3 BGB) nur für die fristlose Kündigung. Der Bundesgerichtshof hat erstmals in seiner Entscheidung vom 16. Februar 2005 (Az. VIII ZR 6/04) ausdrücklich festgestellt, dass die systematische Stellung sowie Sinn und Zweck von Nachholrecht und Schonfrist einer analogen Anwendung auf die ordentliche Kündigung entgegenstehen. Eine entsprechende Regelung oder Verweisung fehle bei den Bestimmungen über die ordentliche Kündigung und der Gesetzgeber habe im Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 trotz Schonfristverlängerung keine weitergehende Angleichung formuliert, auch nicht für den Ausgleich des Mietrückstandes vor Zugang der Kündigung (BGH, Urteil vom 11. Januar 2006 – VIII ZR 364/04) und für die Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB (Az. VIII ZR 107/12).

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat in der Praxis dazu geführt, dass das mit Nachholrecht und Schonfrist verfolgte Ziel nicht erreicht werden kann. Die Grundsicherungsträger machen von der im Leistungsrecht vorgesehenen Möglichkeit, die Mietschulden zu übernehmen, im Fall einer (hilfsweise erklärten) ordentlichen Kündigung nur zurückhaltend Gebrauch und haben dennoch einen höheren Kostenaufwand. Nach den sozialrechtlichen Anforderungen (unter anderem § 22 Absatz 8 des Sozialgesetzbuchs II, § 36 Absatz 1 des Sozialgesetzbuchs XII) können die Sozialbehörden Mietschulden nur übernehmen, wenn durch die Übernahme der Mietschulden die Fortsetzung des Mietverhältnisses gesichert wird. Wenn aber die Wirkung einer (ordentlichen) Kündigung durch Übernahme der Zahlungsrückstände nicht beseitigt wird, verfehlt die Schuldenübernahme ihren Zweck. In der Praxis wurden daher zur Abwendung von Wohnungslosigkeit häufig flankierende Vereinbarungen mit dem Vermieter getroffen. Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2015 (Artz/Lehmann-Richter, Die Auswirkungen der Rechtsprechung des BGH zur Zahlungsverzugskündigung des Wohnraummieters auf die öffentliche Hand) sind die Ausgaben der öffentlichen Hand zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit aufgrund der genannten Rechtsprechung gestiegen, da die Vermieter im Hinblick auf die ordentliche Kündigung eine Vertragsfortsetzung nicht nur vom Ausgleich der Mietschulden, sondern von der weitergehenden Übernahme ihrer Verfahrenskosten abhängig machen.

Durch Übertragung der für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen Regelungen auf die ordentliche Kündigung aus demselben Grund sollen Mieter im Fall des Mietrückstandes besser vor dem Verlust ihrer Wohnung geschützt werden. Dem ursprünglichen Zweck der Regelung, die sich über die Jahre auch bewährt hat (bei einmaligem Zahlungsverzug Sicherheit für Vermieter und Mieter zu gewährleisten und Obdachlosigkeit zu verhindern), soll wieder zu Geltung verholfen werden. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist hierzu eine ausdrückliche gesetzliche Regelung erforderlich.

Schließlich werden mit der Neuregelung auch wertungsmäßige Unstimmigkeiten beseitigt. Es erscheint kaum noch vermittelbar, dass die außerordentliche fristlose Kündigung als schärferes Mittel unwirksam wird, eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund aber nicht. Die begründete fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis zwar mit sofortiger Wirkung; für den Mieter ist die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs dennoch

nicht weniger einschneidend. Er sieht sich in beiden Fällen dem Verlust seiner Wohnung ausgesetzt, der in der Regel erhebliche persönliche und finanzielle Einschnitte nach sich zieht. Insbesondere in Städten mit hoher Wohnungsnachfrage liegen die Neuvertragsmieten deutlich höher als die bislang vom Mieter zu zahlende Miete. Wenn sich der Mieter gegen eine Kündigung wendet, ergeben sich zudem vom Ausspruch der Kündigung bis zur Erhebung der Räumungsklage und zum Erlass eines Räumungsurteils meist keine allzu großen zeitlichen Unterschiede zwischen ordentlicher und außerordentlicher fristloser Kündigung.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Mietspiegelrecht

Zur Verbesserung der Datenbasis von Mietspiegeln und um in Märkten mit stark ansteigenden Mieten preisdämpfende Effekte zu erzielen, wird der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre erweitert (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB in der Entwurfsfassung (BGB-E)). Mieten, die innerhalb dieses Zeitraums nicht verändert worden sind, werden weiterhin nicht berücksichtigt. Hierdurch nähert sich die Rechtslage wieder dem Rechtszustand an, der 1971 nach Einführung der Möglichkeit der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bestand und als Bezugsgröße alle Mieten erfasste. Erst mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) war der Bezugszeitraum verkürzt worden.

Die Regelungen für qualifizierte Mietspiegel werden geänderten Bedürfnissen angepasst. Statt der Erstellung „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ werden die bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel einzuhaltenden Grundsätze nach dem Vorbild der für Statistiken geltenden Regelungen unter Berücksichtigung der für Mietspiegel zu beachtenden Besonderheiten gefasst (§ 558d Absatz 1 BGB-E). Auf diese Weise wird auch der bei der Mietspiegelerstellung auszufüllende Beurteilungsspielraum, innerhalb dessen sich der Mietspiegelersteller bewegen kann, deutlich aufgezeigt. Allerdings bedürfen auch diese bereits klarer gefassten gesetzlichen Grundsätze einer weiteren Konkretisierung. Zu diesem Zweck soll von der bereits bestehenden Verordnungsermächtigung zur Regelung des näheren Inhalts und des Verfahrens zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln Gebrauch gemacht werden; aus Gründen der Rechtsklarheit wird die Verordnungsermächtigung ergänzt. Zudem werden Regelungen zur Erhebung, Verarbeitung und Nutzung der für die Mietspiegelerstellung notwendigen Daten erstmals in das Gesetz aufgenommen, um den Umgang mit Daten im Rahmen der Mietspiegelerstellung auch im Hinblick auf datenschutzrechtliche Anforderungen auf eine sichere Grundlage zu stellen (§ 558e Absätze 2 und 3 BGB-E). Außerdem wird die Regelung über die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren angepasst, indem ein stärkerer Bezug zur Mietpreisentwicklung hergestellt wird (§ 558d Absatz 2 Satz 2 BGB-E).

Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich künftig nach Landesrecht. In Fällen, in denen ein Mietspiegel sowohl von der nach Landesrecht zuständigen Behörde als auch von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als qualifiziert anerkannt wird, wird in Zukunft vermutet, dass es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt (§ 558d Absatz 1 Satz 3 BGB-E). Das hat zur Folge, dass nicht mehr die Partei, die sich auf die Werte des Mietspiegels beruft, beweisen muss, dass der Mietspiegel qualifiziert ist. Vielmehr muss diejenige Partei, die die Werte des Mietspiegels anzweifelt, beweisen, dass dieser nicht qualifiziert ist. Ergibt sich also aus der Anwendung des Mietspiegels auf eine konkrete Wohnung eine bestimmte Einzelvergleichsmiete, trägt anders als bisher zukünftig bei Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB der Mieter die Beweislast dafür, dass die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete unter der im Mietspiegel ausgewiesenen Miete liegt. Umgekehrt trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete über der im Mietspiegel ausgewiesenen Miete liegt. Diese Beweislastverteilung ist sachgerecht. Denn wenn

sowohl die zuständige Behörde als auch jeweils ein Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt haben, spricht einiges dafür, dass der Mietspiegel entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erstellt wurde und seine Güte und Richtigkeit gewährleistet sind. Nach wie vor bleibt aber auch dann die Beweisführung möglich, dass der Mietspiegel nicht qualifiziert ist. In den Fällen, in denen die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch alle Interessenvertreter der Vermieter oder der Mieter (oder beider Gruppen) verweigert wird, bleibt es bei der bisherigen Rechtslage: Derjenige, der sich auf die Qualifikationswirkung beruft, muss zunächst beweisen, dass es sich um einen qualifizierten Mietspiegel handelt, wenn die andere Partei dies substantiiert bestritten hat (BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12).

Zudem wird die Rechtsfolge bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels neu geregelt (§ 558d Absatz 3 BGB-E). Die bisherige Vermutungswirkung wird dahingehend geändert, dass der qualifizierte Mietspiegel die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens hat, wodurch im Streitfall ein sachgerechterer Umgang mit qualifizierten Mietspiegeln erreicht werden kann.

2. Änderungen im Mietmodernisierungsrecht

Bei der Mieterhöhung nach Modernisierung wird der seit 1978 unveränderte Umlagesatz in § 559 Absatz 1 BGB von 11 Prozent auf 8 Prozent abgesenkt.

Um zu verhindern, dass viele Mieter sich in Folge einer deutlichen Modernisierungsmieterhöhung ihre Wohnung nicht mehr leisten können, wird im neuen § 559 Absatz 3a BGB-E eine Kappungsgrenze eingeführt. In Zukunft kann sich die Miete innerhalb eines Zeitraums von 8 Jahren maximal um 3 Euro/m² monatlich erhöhen. Dabei bleiben Mieterhöhungen nach § 558 oder § 560 BGB unberücksichtigt.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen nicht als Modernisierungskosten angesetzt werden dürfen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 – VIII ZR 84/08, Rn. 19, zit. nach juris), wird aus Gründen der Rechtssicherheit und Transparenz kodifiziert (§ 559 Absatz 1 Satz 1 BGB-E). Zugleich wird ein Wirtschaftlichkeitsgrundsatz aufgenommen, so dass künftig nur noch solche Kosten, die ein Vermieter vernünftigerweise auch dann veranlasst hätte, wenn er sie (bei Eigennutzung der Wohnung) selbst hätte tragen müssen, ansatzfähig sind (§ 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E).

Die wirtschaftliche Härtefallklausel wird durch ein Regelbeispiel konkretisiert (§ 559 Absatz 4 Satz 2 BGB-E). Wenn die Bruttowarmmiete nach der Mieterhöhung mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens ausmacht, soll im Regelfall vom Vorliegen einer unbilligen finanziellen Härte ausgegangen werden. Ausgangspunkt ist dabei unabhängig von der Person, die den Mietvertrag geschlossen hat, das Nettoeinkommen sämtlicher Haushaltsmitglieder inklusive aller Sozialleistungen, auf die ein Anspruch besteht. Da es sich um ein Regelbeispiel handelt, können weiterhin besondere Umstände des Einzelfalls wie z. B. die Vermögensverhältnisse des Mieters, die Anzahl an Personen, deren Lebensunterhalt vom Einkommen bestritten werden muss, die Wohnungsgröße, aber unter Umständen auch das Verhältnis von Haushaltseinkommen zur Miete bei Einzug in die Wohnung berücksichtigt werden.

Die Ausnahme in § 559 Absatz 4 Satz 2 Nummer 1 BGB, dass sich der Mieter auf das Vorliegen einer unbilligen Härte nicht berufen kann, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist, wird gestrichen.

Der demografische Wandel stellt eine große Herausforderung für die Gesellschaft dar, es werden verstärkt altersgerechte Wohnungen benötigt. Im Gesetz wird daher klargestellt, dass bauliche Maßnahmen, mit denen die alters- oder behindertengerechte Nutzbarkeit der Wohnung verbessert wird, Modernisierungsmaßnahmen sind, sofern die Wohnung

zum Gebrauch durch ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen bestimmt ist (§ 555b Nummer 8 BGB-E).

Für Maßnahmen, deren Kosten 10 000 Euro pro Wohnung nicht übersteigen, wird mit § 559c BGB-E ein vereinfachtes Verfahren eingeführt, das der Vermieter zur Geltendmachung einer Mieterhöhung nach einer Modernisierung wählen kann. Im vereinfachten Verfahren werden die Instandhaltungskosten mit 50 Prozent pauschaliert, die neu eingeführte Kappungsgrenze kommt nicht zur Anwendung und der Mieter kann sich nicht auf das Vorliegen eines Härtefalls berufen. Die Höchstgrenze von 10 000 Euro gilt für einen Zeitraum von fünf Jahren; daneben sind keine weiteren Mieterhöhungen nach § 559 BGB möglich.

Bei der Modernisierungsankündigung wird klargestellt, dass der Hinweis auf Form und Frist des Härtefalleinwands klar und verständlich und in hervorgehobener Weise zu erfolgen hat, um die Schutzfunktion für den Mieter zu erfüllen. Die Frist zur Geltendmachung des Härtefalleinwands wird um einen Monat auf mindestens zwei Monate verlängert. Kommt der Vermieter seiner Obliegenheit zur Information des Mieters nicht nach, so kann der Mieter nun den Härtefalleinwand auch noch nach Beginn der Bauarbeiten geltend machen.

3. Änderungen bei der Behandlung von Flächenabweichungen im Mietrecht

Die gesetzliche Neuregelung stellt zunächst klar, dass Flächenunterschreitungen über 10 Prozent stets einen Sachmangel darstellen, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch erheblich mindert. Ebenfalls ausdrücklich klargestellt wird, dass auch Flächenabweichungen unter 10 Prozent einen Sachmangel begründen können, wenn durch sie die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache im Einzelfall erheblich gemindert wird (§ 536 Absatz 1 Satz 4 und 5 BGB-E).

In Anlehnung an die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird zudem ausdrücklich geregelt, dass für Mieterhöhungen nach § 558 BGB allein die tatsächlichen Wohnflächen maßgeblich sind, so dass anders lautende Vereinbarungen über die Größe der Wohnung keine Rolle mehr spielen.

Dieser Grundsatz wird übertragen auf die Verteilung von Betriebskosten, einschließlich der Heizkosten, und auf Mieterhöhungen wegen Modernisierungen. Hier wird im Hinblick auf die Verteilungsgerechtigkeit ein einheitlicher Berechnungsmaßstab für alle zu berücksichtigenden Flächen aufgestellt.

Ergänzend wird Rechtssicherheit für die Berechnung der Wohnfläche geschaffen, indem die Berechnung der Größe preisfreien Wohnraums klar geregelt wird (§ 554 BGB-E).

4. Änderungen zur Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht

Die im Wohnungsmietrecht im Fall der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs geltenden besonderen schuldnerschützenden Vorschriften, insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfrist des § 569 Absatz 3 BGB, werden auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund erstreckt. Darüber hinaus werden auch die Tatbestandsvoraussetzungen hinsichtlich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs einer außerordentlichen fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vereinheitlicht. Die Interessen der Vermieter sind dadurch gewahrt, dass ihnen die Zahlungsrückstände vollständig erstattet werden müssen. Schließlich kann der Mieter die Schonfrist nur einmal innerhalb von zwei Jahren in Anspruch nehmen.

Im Einzelnen:

Die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs durch den Vermieter ist zukünftig wie eine außerordentliche fristlose Kündigung ausgeschlos-

sen, wenn der Vermieter vor Erklärung der Kündigung befriedigt wird, § 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB.

Die ordentliche Kündigung wird zudem wie eine außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Mieter sich von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt, § 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB. Das Nachholrecht und die sogenannte Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB sollen auch bei einer ordentlichen Kündigung zur Anwendung kommen, § 573 Absatz 3 Satz 2 BGB-E. Auch in diesem Fall werden die Interessen des Vermieters dadurch geschützt, dass der Mieter bzw. eine öffentliche Stelle, die zum Schutz des Mieters vor Wohnungsverlust tätig wird, nur einmal innerhalb von zwei Jahren von dieser Regelung Gebrauch machen kann.

Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen Zahlungsverzugs mit der Sicherheitsleistung entsprechen zukünftig den Regelungen, die in diesem Fall bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung gelten, § 573 Absatz 3 Satz 4 BGB-E in Verbindung mit § 569 Absatz 2a BGB.

Die sogenannte Kündigungssperrfrist des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB bei Zahlungsverzug nach Mieterhöhung gilt zukünftig auch im Fall der ordentlichen Kündigung. Darüber hinaus werden die Regelungen der Kündigungssperrfrist klarer und kohärenter ausgestaltet sowie sprachlich präzisiert.

Das Tatbestandsmerkmal einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ in § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB wird für den Fall der Kündigung wegen Zahlungsverzugs konkretisiert und orientiert sich an den Anforderungen des „wichtigen Grundes“ für die außerordentliche fristlose Kündigung einer Wohnung aus demselben Grund.

III. Alternativen

Alternativen, mit denen die Regelungsziele in gleicher Weise erreicht werden, sind nicht ersichtlich. Insbesondere lässt sich die erwünschte Rechtssicherheit im Hinblick auf die Erstellung und Behandlung von Mietspiegeln sowie hinsichtlich der Folgen einer Abweichung der tatsächlichen Fläche von einer vereinbarten Fläche nur durch konkretisierende Regelungen erreichen. Die Angleichung der Rechtsfolgen bei außerordentlicher fristloser und ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist zudem der einzig ersichtliche Weg, um die bestehenden Unstimmigkeiten zu beseitigen und den Regelungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Verlust ihrer Wohnung in der Praxis zur Geltung zu verhelfen.

Weniger einschneidende Maßnahmen, mit denen verhindert wird, dass sozial schwächere Mieter bzw. in angespannten Wohnungsmärkten auch Durchschnittsverdiener sich ihre Wohnung aufgrund von Modernisierungsmieterhöhungen nicht mehr leisten können, sind ebenfalls nicht ersichtlich. Zwar können Vermieter durch Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmaßnahmen unter Umständen Kosten sparen, die dann nicht dem Mieter auferlegt werden können. Die Inanspruchnahme solcher Leistungen ist jedoch nicht zwingend. Vermieter zu verpflichten, bestehende Fördermaßnahmen in Anspruch zu nehmen, erscheint zudem weder sachgerecht noch praktikabel. Der insbesondere vom Deutschen Mieterbund e. V. (DMB) unterbreitete Vorschlag, § 559 BBG zu streichen und insbesondere energetische Modernisierungen allein durch bessere Abbildung der entsprechenden Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel zu berücksichtigen (Stichwort: energetische Mietspiegel), erscheint zum jetzigen Zeitpunkt nicht praktikabel. Die Voraussetzungen für die Erstellung solcher Mietspiegel, insbesondere ein tragfähiges Messkriterium, sind derzeit nicht gegeben.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (GG) (Bürgerliches Recht). Die konkretisierenden Regelungen in Bezug auf die Mietspiegelerstellung beruhen auf einer Annexkompetenz hierzu.

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

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

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Eine Rechtsvereinfachung ergibt sich vor allem aus der Einführung eines vereinfachten Verfahrens für die Geltendmachung der Mieterhöhung nach kleineren Modernisierungen in § 559c BGB. Insbesondere durch den pauschalierten Abzug von Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen wird ein typischer Streitpunkt in gerichtlichen Verfahren ausgeschlossen.

Die Rechtsanwendung wird auch durch gesetzliche Vorgaben zur Berechnung der Wohnfläche vereinfacht. Dies betrifft sowohl Beschaffenheitsvereinbarungen zur Wohnfläche, wenn die Parteien keine Art der Berechnung vereinbart haben, als auch die Ermittlung der relevanten Wohnfläche bei einer Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 BGB sowie die Umlage von Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche.

Durch die Ausdehnung von Nachholrecht und sogenannter Schonfrist in § 569 Absatz 3 BGB auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie durch weitgehende Angleichung der Tatbestandsvoraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen und einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird zudem die Rechtsanwendung für Mietvertragsparteien und Grundsicherungsträger vereinfacht.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind insbesondere unter den Gesichtspunkten wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung dauerhaft tragfähig.

Im Bereich der Änderungen des Modernisierungsrechts ist die Managementregel 5 der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung betroffen. Der technische Fortschritt erlaubt inzwischen klimatechnische Verbesserungen von Wohnimmobilien, die dem Umweltschutz dienen und zugleich neue wirtschaftliche Betätigungsfelder eröffnen. Diese Aspekte sind mit dem sozialen Schutz der Mieterinnen und Mieter in Einklang zu bringen. Die Kosten für aus umweltpolitischer oder demografischer Sicht notwendige und wünschenswerte Modernisierungen, insbesondere für energetische Modernisierungen und den altersgerechten Umbau des Wohnungsbestandes, dürfen nicht einseitig den Mieterinnen und Mietern auferlegt werden. Ohne eine sozialverträgliche Ausgestaltung der Kostenlast droht eine Störung des sozialen Zusammenhalts, weil sich viele Mieter ihre Wohnung bzw. eine modernere Wohnung nicht mehr leisten können. Hierdurch wird zugleich der Managementregel 9 (Stärkung sozialen Zusammenhalts) Rechnung getragen, indem soziale Ausgrenzung durch Gentrifizierungsprozesse infolge von teuren Modernisierungen verringert wird.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Die Rechtsänderungen werden voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder und Kommunen haben. Betroffen sind diese von den Rechtsänderungen, soweit sie preisfreien Wohnraum vermieten.

Entlastungen sind dadurch zu erwarten, dass umzugsbedingte Mehrkosten bei der Zahlung von Wohngeld oder im Rahmen der Grundsicherung nach einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs künftig in vielen Fällen vermieden werden können. Durch Zahlung der Rückstände innerhalb der Schonfrist kann zukünftig auch die ordentliche Kündigung beseitigt werden. Weitere Entlastungen beim Wohngeld oder im Rahmen der Grundsicherung ergeben sich aus den Änderungen bei der Mieterhöhung nach Modernisierung, insbesondere durch die Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, um den die jährliche Miete erhöht werden kann, sowie durch die Einführung einer Kappungsgrenze.

4. Erfüllungsaufwand

a) Rechtsänderungen in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete und die Erstellung von Mietspiegeln

aa) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Die Rechtsänderungen im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete und im Mietspiegelrecht führen zu Änderungen, welche die nach Landesrecht zuständigen Stellen bei der Erstellung von Mietspiegeln zu beachten haben. Hierdurch entsteht jedoch kein unmittelbarer Erfüllungsaufwand für die Verwaltung. Soweit der Bezugszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete verlängert wird, führt dies nicht zu erhöhten Kosten, weil die Verbesserung der Nettostichprobe das Verfahren eher erleichtert.

Für die Verwaltung kann jedoch in Einzelfällen einmaliger Erfüllungsaufwand dadurch entstehen, dass nach der Übergangsregelung qualifizierte Mietspiegel auf Basis eines Bezugszeitraums von vier Jahren nur noch innerhalb der Übergangszeit angepasst werden können. Dadurch kann es in Einzelfällen erforderlich werden, einen neuen Mietspiegel zu erstellen, obwohl nach bisheriger Rechtslage eine Anpassung des bisherigen Mietspiegels für weitere zwei Jahre möglich war.

bb) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft und für Bürgerinnen und Bürger

Soweit die Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete Auswirkungen auf den Mietpreis haben wird, den der Vermieter bei Mieterhöhungen nach § 558 BGB oder bei Neuabschlüssen in angespannten Märkten mit Mietpreisbegrenzung nach § 558d BGB verlangen kann, handelt es sich allenfalls um entgangene Einnahmemöglichkeiten. Diese sind als mittelbare Kosten zu behandeln und stellen keinen Erfüllungsaufwand dar.

b) Rechtsänderungen in den übrigen Bereichen

Im Übrigen entsteht weder für die Verwaltung noch für Wirtschaft oder Bürgerinnen und Bürger Erfüllungsaufwand:

Soweit die Änderungen im Modernisierungsrecht Auswirkungen auf die Höhe möglicher Mieterhöhungen nach § 559 BGB haben können, handelt es sich ebenfalls um entgangene Einnahmemöglichkeiten, die nicht als Erfüllungsaufwand zu berücksichtigen sind. Durch die Einführung eines vereinfachten Verfahrens für kleinere Modernisierungsmaßnahmen verringert sich der Erfüllungsaufwand für die Vermieter, da in diesem Verfahren die durch die Modernisierungsmaßnahme ersparten Instandhaltungskosten nicht konkret

berechnet werden müssen. Hierdurch verringern sich auch Informationspflichten und die damit verbundenen Bürokratiekosten bei Modernisierungsankündigungen und Mieterhöhungsverlangen.

Ohne Einwirkung auf den Erfüllungsaufwand sind auch die Regelungen zur Flächenabweichung. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Kodifizierung, konsequente Fortschreibung und Vereinfachung der bisherigen Rechtsprechung. Dass die Fläche bei Streitigkeiten über ihre Größe nachzumessen ist, ist bereits jetzt erforderlich und keine Folge der Neuregelung.

Ebenfalls ohne Einwirkung auf den Erfüllungsaufwand sind die Regelungen zur Angleichung der Rechtsfolgen der ordentlichen und der außerordentlichen fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug. Dadurch, dass die Schonfristzahlung nur bei vollständiger Befriedigung des Vermieters die Kündigung beseitigen kann, entsteht dem Vermieter kein wirtschaftlicher Nachteil.

c) Belange mittelständischer Unternehmen

Insbesondere für Kleinvermieter und mittelständische Unternehmen, die Wohnungen vermieten, wird die Einführung eines optionalen vereinfachten Verfahrens zur Geltendmachung einer Mieterhöhung nach Modernisierung zu Entlastungen führen.

5. Weitere Kosten

a) Rechtsänderungen in Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Die Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete kann zur Folge haben, dass insbesondere in Märkten mit steigenden Mietpreisen der Mietanstieg gedämpft wird. Durch die Einbeziehung auch älterer Vereinbarungen über Mietentgelte als den in den letzten vier Jahren geänderten oder neu abgeschlossenen Mietverträgen kann die ortsübliche Vergleichsmiete in solchen Märkten sinken. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Möglichkeit der Mieterhöhung in Bestandsmietverhältnissen. In nach § 556d Absatz 2 BGB bestimmten angespannten Wohnungsmärkten haben diese Änderungen auch Auswirkungen auf die zulässige Miete bei Wiedervermietung. Demgegenüber werden bloße Schwankungen im jeweiligen Markt durch den längeren Bezugszeitraum besser abgefangen als bisher. In Märkten mit sinkenden Mietpreisen kann die Verlängerung des Bezugszeitraums auch den gegenteiligen Effekt haben und zu steigenden ortsüblichen Vergleichsmieten führen. Die Effekte und deren Umfang hängen vom jeweiligen Markt und gegebenenfalls sogar dem Segment ab, in das die Wohnung einzuordnen ist.

b) Rechtsänderungen in Bezug auf die Erstellung von Mietspiegeln

Die Vorschriften zur Konkretisierung der Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel und ihre Erstellung werden voraussichtlich zu einer stärkeren Befriedung und größerer Rechtssicherheit führen. Hierdurch können Rechtsstreitigkeiten vermieden beziehungsweise kann ihre Durchführung erleichtert werden.

c) Rechtsänderungen im Modernisierungsrecht

Die Änderungen im Modernisierungsrecht führen dazu, dass die mögliche Mieterhöhung begrenzt wird. Zudem werden Vermieter durch den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz und durch Stärkung des Härtefalleinwands gezwungen, stärker als bisher bei Modernisierungen auch auf die Auswirkungen der Mieterhöhung auf die Belange der Mieter zu achten. Diese sozial erwünschten Effekte können dazu führen, dass Vermieter umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen unterlassen. Hiervon können auch energetische Modernisierungen betroffen sein. Soweit hierdurch erwünschte Energieeinspareffekte nicht oder nicht

in vollem Umfang erreicht werden können, ist dies aus sozialpolitischen Gründen hinzunehmen, zumal in den davon betroffenen Fällen die Energieeinspareffekte häufig außerhalb einer angemessenen Kosten-Nutzen-Relation liegen.

Andererseits werden kleinere Modernisierungen durch das vereinfachte Verfahren erleichtert und dadurch mittelbar gefördert. Da solche Modernisierungsmaßnahmen häufig nicht den höchsten Modernisierungsgrad haben, aber die effektivsten Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache enthalten, sind sie besonders förderungswürdig.

Für Mieter hat die Begrenzung der Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung Kosteneinspareffekte.

d) Rechtsänderungen im Bereich der Regelung von Flächenabweichungen

Die weitgehend klarstellenden Regelungen im Bereich der Regelung von Flächenabweichungen sind kostenneutral.

e) Rechtsänderungen im Bereich der Angleichung der Rechtsfolgen von ordentlicher und außerordentlicher fristloser Kündigung bei Zahlungsverzug

Durch die Angleichung der Kündigungsfolgen kann Obdachlosigkeit in den Fällen vermieden werden, in denen nach bisherigem Recht eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ein Mietverhältnis trotz Zahlung innerhalb der Schonfrist beendet und der Mieter keine neue Wohnung gefunden hätte.

Hierdurch verringert sich der Aufwand der Verwaltung, der nach der bisherigen Rechtslage dadurch entstanden ist, dass die zuständigen Behörden nach einer ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit dem Vermieter darüber verhandeln mussten, ob er auf die Geltendmachung der Rechte aus der ordentlichen Kündigung verzichtet, wenn neben dem Ausgleich der Zahlungsrückstände des Mieters ggf. weitere durch den Räumungsprozess angefallene Kosten übernommen werden. Weiterhin entfällt für die Verwaltung der Aufwand, dem Mieter bei der Suche nach einer neuen Wohnung behilflich zu sein.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das soziale Mietrecht wird typischerweise nicht dem Verbraucherschutz zugerechnet, obwohl es funktional ähnliche Aufgaben erfüllt (Schutz des Wohnraummieters als der strukturell schwächeren Vertragspartei). Es regelt elementare Fragen der Existenzsicherung für breite Kreise der Bevölkerung. Zu beachten ist hierbei: Viele Vermieter in der Bundesrepublik Deutschland – eine Besonderheit im internationalen Vergleich – sind Privatvermieter, betreiben die Vermietung also aus unterschiedlichsten Gründen (z. B. Altersversorgung, Verwaltung ererbter Immobilien, Vermögensaufbau) und sind auch rechtlich nicht Unternehmer im Sinne des BGB. Unter diesem Gesichtspunkt tragen die Rechtsänderungen verbraucherpolitischen Aspekten Rechnung, da sie sowohl die Interessen der Mieter als auch der Vermieter angemessen berücksichtigen.

Insbesondere durch die Angleichung der Rechtsfolgen bei ordentlicher und außerordentlicher fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs werden sozial schwächere Mieter besser geschützt, die wegen vorübergehender Zahlungsengepässe ihre Miete nicht rechtzeitig zahlen konnten. Auch die Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhung wegen Modernisierung schützen vorwiegend sozial schwächere Mieter, die sich die erhöhten Kosten nach der Modernisierung nicht mehr leisten können. Entsprechendes gilt, soweit durch die Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete Senkungseffekte bei der ortsüblichen Vergleichsmiete eintreten.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung des Gesetzes ist nicht vorgesehen. Die vorgeschlagenen Regelungen tragen gesetzgeberischem Handlungsbedarf Rechnung, der sich aus den Bedürfnissen der Praxis unter den Gesichtspunkten Rechtssicherheit und Erhalt einer für Mieterinnen und Mieter bezahlbaren Wohnung ergibt.

Dieses Gesetzesvorhaben wird spätestens acht Jahre nach dem Inkrafttreten evaluiert. Dazu wird die Bundesregierung prüfen, ob die beabsichtigten Wirkungen auf die Praxis ganz, teilweise oder nicht erreicht worden sind. Dies betrifft insbesondere die Rechtssicherheit und Beständigkeit von qualifizierten Mietspiegeln sowie die Frage, ob es gelungen ist, Mieterinnen und Mieter besser vor dem Verlust ihrer Wohnung zu schützen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB)

Zu Nummer 1

(Änderung des § 536 Absatz 1 BGB – Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln)

Zu Satz 4

Aus § 536 Absatz 1 Satz 4 BGB-E ergibt sich zunächst, dass eine Unterschreitung der tatsächlichen Fläche – bei Wohnflächen bestimmt sich diese nach § 554 BGB-E– im Vergleich zu der als Beschaffenheit der Mietsache vereinbarten Fläche einen Sachmangel darstellt. Gleichzeitig regelt Satz 4, dass bei einer Abweichung von mehr als 10 Prozent stets auch ein erheblicher Mangel vorliegt. Dem Vermieter ist es in diesem Fall nicht möglich, nach § 536 Absatz 1 Satz 3 BGB einzuwenden, der Mangel sei lediglich unerheblich. Die Entscheidung für eine 10-Prozent-Grenze orientiert sich an verschiedenen Wertschwellen im Mietrecht (z. B. § 556d Absatz 1 BGB, § 559b Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 BGB und § 44 Absatz 2 der Zweiten Berechnungsverordnung in der bis 31. Dezember 2003 geltenden Fassung) und entspricht im Übrigen der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (unter anderem Urteile vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03, VIII ZR 133/03 und VIII ZR 44/03). Geringere Unterschreitungen dürften regelmäßig nicht zu einer erheblichen Minderung der Gebrauchstauglichkeit führen.

Zu Satz 5

Allerdings kann bei einer Abweichung unter 10 Prozent im Einzelfall dennoch eine erhebliche Abweichung der Ist- von der zwischen den Parteien vereinbarten Sollbeschaffenheit der Mietsache vorliegen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Mieter seine Möbel aufgrund der kleineren Fläche nicht wie geplant stellen kann oder die Wohnung unter dem Gesichtspunkt des Tierschutzes zu klein ist für die vom Mieter gehaltenen Haustiere. Die weiteren Umstände, die dazu führen, dass der Mieter die Mietsache nicht wie geplant nutzen kann, liegen in der Sphäre des Mieters. Daher ist es sachgerecht, dass diese Umstände nach Satz 5 vom Mieter vorgetragen und bewiesen werden müssen. Hierdurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass nicht jede Messungenauigkeit oder jede Unklarheit in Bezug auf das Verfahren zur Flächenberechnung automatisch einen erheblichen Sachmangel begründet.

Die klarstellenden Regelungen sind auch für Gewerberaummietverhältnisse wichtig, bei denen fehlende oder abweichende Stellflächen auch unterhalb der 10-Prozent-Grenze eine erhebliche Bedeutung haben können.

Zu Nummer 2

(§ 554 BGB-E – Berechnung der Wohnfläche)

§ 554 BGB-E regelt, wie die Wohnfläche zu berechnen ist, wenn die Vertragsparteien diese als Sollbeschaffenheit der Mietsache vereinbaren (vgl. BGH, Urteil vom 16. Dezember 2009 – VIII ZR 39/09; Urteil vom 24. März 2004 – VIII ZR 295/03). Die gesetzlichen Vorgaben zur Berechnung der Wohnfläche preisgebundenen Wohnraums bleiben unberührt.

Zu Absatz 1

Nach § 554 Absatz 1 BGB-E können die Vertragsparteien für die Berechnung der Wohnfläche wählen zwischen den Vorschriften der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung, der Wohnflächenverordnung und anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung der Wohnfläche. Hinsichtlich letzterer lehnt sich der Wortlaut an § 2 Nummer 12 der Energieeinsparverordnung an. Dem Vermieter soll es weitgehend möglich sein, sich auf eine nach einer anerkannten Methode schon ermittelte Wohnfläche zu beziehen. Eine mit Kosten verbundene Neuberechnung soll möglichst vermieden werden.

Zu Absatz 2

Zu Satz 1

Haben die Vertragsparteien keine Vereinbarung über die Berechnung getroffen, regelt § 554 Absatz 2 Satz 1 BGB-E, dass die Wohnfläche in Anlehnung an die Berechnungsvorschriften für preisgebundene Wohnungen zu berechnen ist: Die Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 ist auf nach ihrem Inkrafttreten am 1. Januar 2004 bezugsfertigen Gebäude anzuwenden. Für vor diesem Zeitpunkt bezugsfertige Gebäude gelten die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990. Beide Verweisungen auf die Berechnungsvorschriften erfolgen statisch. Dies ist notwendig, weil die §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung seit dem Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung aufgehoben sind und die Wohnflächenverordnung nur so lange gilt, wie die Bundesländer keinen Gebrauch von ihrer Regelungskompetenz machen (vgl. Artikel 6 des Föderalismusreformbegleitgesetzes vom 5. September 2006, BGBl. I S. 2098, 2100). Die Verweisungen auf die Berechnungsvorschriften für preisgebundenen Wohnraum orientieren sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. Urteil vom 10. März 2010 – VIII ZR 144/09 und Urteil vom 28. Oktober 2009 – VIII ZR 164/08). Da der Abschluss eines Mietvertrages zeitlich unabhängig von der Errichtung des Mietgebäudes ist und die Vermessung eines Gebäudes mit dem Mietvertragsschluss nicht notwendigerweise im Zusammenhang steht, wird hier einheitlich auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes als objektiven Anknüpfungspunkt für die Berechnung der Wohnflächen abgestellt. Nur diese Anknüpfung führt zudem zu einem einheitlichen Maßstab, wie er bei der Verteilung von Betriebskosten auf verschiedene Wohnungen einer Abrechnungseinheit notwendig ist (s. unter Nummer 6).

Zu Satz 2

Für Freiflächen legt § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB-E vereinfachend eine feste Anrechnung auf die Grundfläche zu einem Viertel fest. Die auf unterschiedliche Fördermodelle zurückzuführende Motivation für ein Wahlrecht des Vermieters bzw. eine flexible Anrechnung von Freiflächen ist inzwischen entfallen (vgl. Verordnungsbegründung vom 15. August 2003, Bundesratsdrucksache 568/03, S. 19). Zudem ist die Anrechnung zu einem Viertel sachgerecht, da Freiflächen nur ungefähr während der Hälfte des Jahres genutzt werden können. Und auch in dieser Zeit sind die Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen im Vergleich zu geschlossenen Räumen etwa auf die Hälfte beschränkt. Bei der Vereinbarung eines Verfahrens für die Berechnung der Wohnfläche nach Absatz 1 können die Parteien

allerdings eine andere Art der Anrechnung von Freiflächen vereinbaren, als dies Absatz 2 Satz 2 vorsieht.

Zu Absatz 3

Absatz 3 legt fest, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung von den Regelungen in Absatz 1 unwirksam ist. Dies verhindert die Vereinbarung ungeeigneter Berechnungsverfahren.

Zu Nummer 3

(Änderung des § 555b BGB – Modernisierungsmaßnahmen)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 555b Nummer 6 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Anfügens von Nummer 8.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 555b Nummer 7 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Anfügens von Nummer 8.

Zu Buchstabe c

(Anfügung des § 555b Nummer 8 BGB)

Die Regelung stellt klar, dass auch bauliche Maßnahmen zum alters- oder behindertengerechten Umbau Modernisierungsmaßnahmen darstellen, wenn die Wohnung zum Gebrauch für alte Menschen oder Menschen mit Behinderungen bestimmt ist. Soweit Maßnahmen allen Bewohnern unabhängig von der Frage, ob diese aufgrund ihres Alters oder einer Behinderung in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, zugutekommen (z. B. Einbau eines Aufzugs), fallen diese bereits unter § 555b Nummer 4 BGB. Nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt war bislang der Fall, dass eine bauliche Maßnahme nur für einen spezifischen Personenkreis von Nutzen ist, so z. B. der Einbau von unterfahrbaren Küchenschränken für Rollstuhlfahrer oder der Anbau von Haltegriffen im Bad für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen.

Die Voraussetzung, dass die Wohnung zum Gebrauch für alte Menschen und Menschen mit Behinderungen bestimmt ist, stellt sicher, dass Mieter keine Maßnahmen dulden müssen, die weder für sie noch für ein Mitglied ihres Haushalts objektiv betrachtet einen Nutzen haben. Bei einer zum Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme nicht vermieteten Wohnung kann der Vermieter aber frei bestimmen, dass die Wohnung in Zukunft zum Gebrauch durch alte Menschen oder Menschen mit Behinderungen dienen soll. Ebenso liegt es bei einer vermieteten Wohnung, vorausgesetzt, einer der aktuellen Bewohner gehört diesem Personenkreis an.

Zu Nummer 4

(Änderung des § 555c BGB – Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BGB)

Der Vermieter hat künftig die Wahl, ob er die Mieterhöhung nach § 559 BGB-E oder im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB-E berechnen will. In beiden Fällen muss der Vermieter schon in der Modernisierungsankündigung mitteilen, wie hoch die zu erwartende Mieterhöhung sein wird.

Zu Buchstabe b

(Neufassung des § 555c Absatz 2 BGB)

Der Vermieter soll gemäß § 555c Absatz 2 BGB in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist der Geltendmachung von Härtefalleinwänden nach § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB hinweisen. Plant der Vermieter eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren gemäß dem neu eingefügten § 559c BGB-E, so kann sich der Hinweis auf die Einwendungen gegen den Duldungsanspruch beschränken, da sich der Mieter gemäß § 559c Absatz 2 Nummer 2 BGB-E in Bezug auf die Mieterhöhung nicht auf den Härtefalleinwand berufen kann.

Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen kann eine Modernisierungsankündigung viele Seiten umfassen. Mit der Neuregelung wird sichergestellt, dass die Informationen über die Form und die Frist des Härteeinwands, die für den Mieter von hoher Bedeutung sind, klar und verständlich formuliert werden und sich vom restlichen Text der Modernisierungsankündigung deutlich hervorheben. Das Layout muss so gestaltet sein, dass diese Informationen sich vom übrigen Text abheben und die Informationen müssen so formuliert werden, dass ihr Aussagegehalt unmissverständlich ist.

Zu Nummer 5

(Änderung des § 555d BGB – Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Abschlussfrist)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB)

Mit der Änderung wird die Frist zur Geltendmachung von Härtefalleinwänden um einen Monat verlängert und beträgt nunmehr mindestens zwei Monate und einen Tag. Damit soll den Mietern mehr Zeit gegeben werden, um rechtlichen Rat einzuholen. Die bisherige Frist hat sich in der Praxis als zu kurz erwiesen.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 555d Absatz 5 BGB)

Zu Doppelbuchstabe aa

(Änderung des § 555d Absatz 5 Satz 1 BGB)

Gemäß § 555d Absatz 5 Satz 1 BGB bedarf die Mitteilung des Mieters über bestehende Härtefalleinwände nicht der in § 555d Absatz 3 BGB bestimmten Form und Frist, wenn der Vermieter nicht seiner gemäß § 555c Absatz 2 BGB bestehenden Obliegenheit zum Hinweis auf Form und Frist der Geltendmachung von Härtefalleinwänden nachkommt. Der Mieter kann in diesem Fall also Härtefalleinwände auch mündlich und zu einem späteren Zeitpunkt geltend machen. Durch die Neuformulierung wird klargestellt, dass nur eine

Modernisierungsankündigung, die den Anforderungen des § 555c Absatz 2 BGB-E entspricht, die Form- und Fristenfordernisse von § 555d Absatz 3 BGB-E in Gang setzt.

Zu Doppelbuchstabe bb

(Streichung des § 555d Absatz 5 Satz 2 BGB)

Die bisherige Regelung sah vor, dass der Mieter auch im Fall der Verletzung der Informationsobliegenheit durch den Vermieter seinen Härtefalleinwand spätestens bis zum Beginn der Modernisierungsmaßnahme darlegen musste. Da es sich nur um eine Obliegenheit des Vermieters handelt, ist der Vermieter dem Mieter bei Verletzung auch nicht zum Schadenersatz verpflichtet. Nach der bisherigen Regelung war es für den Vermieter somit günstiger, den Mieter nicht über seine Rechte zu informieren, wodurch Fehlanreize gesetzt wurden. Durch die Streichung von Satz 2 kann der Mieter sich nunmehr für den Fall, dass der Vermieter ihn nicht oder nicht korrekt auf Form und Frist der Geltendmachung des Härtefalleinwands hingewiesen hat, auch zu einem späteren Zeitpunkt auf einen Härtefall berufen, z. B. nach Erhalt der Mieterhöhungsankündigung. Hierdurch wird auch der Vermieter nicht übermäßig belastet, denn dieser hat es selbst in der Hand, durch eine korrekte Information des Mieters die Frist in Gang zu setzen.

Zu Nummer 6

(Änderung des § 556a BGB – Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten)

Zu Buchstabe a

(Einfügung des § 556a Absatz 1a BGB-E)

Für die Umlage von Betriebskosten kommt es allein auf das Verhältnis der Flächen der einzelnen Wohnungen einer Abrechnungseinheit zueinander bzw. auf das Verhältnis der Fläche einer Wohnung zur Gesamtfläche an. Auf eine zwischen Mieter und Vermieter als Beschaffenheit vereinbarte Größenangabe ist mithin nicht abzustellen.

§ 556a Absatz 1a BGB-E gilt für alle nach dem Anteil der Wohnfläche zu verteilenden Kosten. Dazu gehören auch Heiz- und Warmwasserkosten, die nach einem „anderweitigen Verfahren“ umgelegt werden (§ 2 Nummer 4, 5 und 6 d der Betriebskostenverordnung, § 6 Absatz 2 Satz 2, § 7 Absatz 1 Satz 5, § 8 Absatz 1, § 9 Absatz 4, § 9a Absatz 2 der Verordnung über die Heizkostenabrechnung).

Befinden sich auch Geschäftsräume in einer Abrechnungseinheit und besteht keine Pflicht zur Vorerfassung für den Kostenanteil des Gewerbes, so ist die Größe der Geschäfts- und Gewerbeflächen in der Betriebskostenabrechnung für die Wohnraummieter regelmäßig nach den gleichen Vorschriften bzw. technischen Regeln zu berechnen, nach denen die Größe der Wohnräume berechnet ist.

Zu Satz 1

§ 556a Absatz 1a Satz 1 BGB-E legt zunächst als Grundsatz fest, dass bei der Umlage von Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche die Flächen einheitlich nach einem in § 554 Absatz 2 BGB-E genannten Verfahren zu berechnen sind. Neben dem Verweis auf die Verfahren nach § 554 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 2 BGB-E wird damit auch Satz 2 in Bezug genommen.

Zu Satz 2

Liegt dem Vermieter für die Abrechnungseinheit eine einheitliche Berechnung der zu berücksichtigenden Flächen nach anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung von Wohnflächen nach § 554 Absatz 1 Nummer 2 BGB-E vor, kann er auch dieses Verfahren

bei der Berechnung der Flächen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zugrunde legen. Ist dies nicht der Fall, erfolgt die Berechnung der Flächen einheitlich nach § 554 Absatz 2 BGB-E. Die Vorschrift soll vermeiden, dass eine mit Kosten verbundene Neuberechnung erfolgen muss, obwohl ein sachgerechter, einheitlicher Verteilungsmaßstab gegeben ist.

Zu Satz 3

Sofern dem Vermieter eine einheitliche Berechnung nach der Wohnflächenverordnung oder der Zweiten Berechnungsverordnung vorliegt, kann er dieses Verfahren auch dann weiterhin der Umlage der Betriebskosten zugrunde legen, wenn die Freiflächen dabei einheitlich, aber abweichend von dem in § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB-E genannten Anteil berücksichtigt werden.

Zu Buchstabe b

(Ergänzung des § 556a Absatz 3 BGB)

Die Ergänzung von § 556a Absatz 3 BGB-E führt dazu, dass auch Vereinbarungen unwirksam sind, die zum Nachteil des Mieters von Absatz 1a abweichen. Dies verhindert, dass die Vertragsparteien unbillige Umlageschlüssel vereinbaren.

Zu Nummer 7

(Änderung des § 558 BGB – Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)

Zu Buchstabe a

(Einfügung des § 558 Absatz 1 Satz 2 BGB-E)

§ 558 Absatz 1 Satz 2 BGB-E stellt entsprechend der bisherigen Rechtslage klar, dass sich die zulässige Mieterhöhung nach der tatsächlichen Wohnfläche richtet. Die Beschaffensvereinbarung der Vertragsparteien über die Wohnfläche zielt auf die Sachmängelhaftung des Vermieters ab und ist ungeeignet für einen objektiven Vergleich mit den Mieten für Wohnraum vergleichbarer Größe (vgl. BGH, Urteil vom 18. November 2015 – VIII ZR 266/14).

Für die Berechnung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung, der Wohnflächenverordnung oder die anerkannten Regeln der Technik zur Berechnung der Wohnfläche, wenn die Vertragsparteien dies vereinbart haben (§ 554 Absatz 1 BGB-E). In allen anderen Fällen ist die Wohnfläche nach den in § 554 Absatz 2 BGB-E genannten Vorschriften zu berechnen. Die Regelung stellt zum einen sicher, dass in allen Fällen, in denen die Parteien sich nicht auf eine Berechnungsmethode verständigt haben, zukünftig eine einheitliche Art der Berechnung erfolgt. Auf diese Weise trägt sie dazu bei, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen nach einem möglichst einheitlichen, objektiven Maßstab ermittelt wird. In den Fällen, in denen die Parteien sich ausdrücklich auf eine andere Berechnungsmethode geeinigt haben, trägt sie jedoch auch dem Willen der Parteien Rechnung. Die Einigung bezieht sich regelmäßig auf eine Miete in Relation zur von den Parteien nach einem sachgerechten Maßstab ermittelten Größe einer Wohnung. Diese Entscheidung wirkt fort bei der Mieterhöhung.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB)

Der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete wird von vier auf acht Jahre verlängert. Hierdurch können mehr Mietverhältnisse in den Vergleich einbezogen werden. Dies führt zu einem dazu, dass kurzfristige Änderungen der Marktverhältnisse geringere Ef-

efekte auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben, weil sowohl kurzfristige Preissteigerungen als auch kurzfristige Preissenkungen durch die größere Relevanz älterer Mietverhältnisse relativiert werden. Welchen Einfluss diese Änderung in der jeweiligen Gemeinde hat, hängt von den Schwankungen des örtlichen Marktes in den letzten Jahren ab. In Gemeinden mit stark steigenden Mietpreisen ist hierdurch eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten, wodurch die Regelungen in solchen Märkten auch Schutzwirkungen zugunsten der Mieter entfalten. Zum anderen führt die Änderung dazu, dass mehr Mietverhältnisse bei der vergleichenden Betrachtung einbezogen werden. Hierdurch können mehr Daten ausgewertet und ein zuverlässigeres Gesamtbild erreicht werden.

Die Regelung ist unter Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen verhältnismäßig, insbesondere wird die Wirtschaftlichkeit der Vermietung nicht in Frage gestellt. Zum einen geht der achtjährige Bezugszeitraum weniger weit als der Rechtszustand, der erstmals durch das 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 25. November 1971 (BGBl. I S. 1839) mit Einführung des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Bezugnahme auf alle Mietverhältnisse geschaffen wurde und bis 1982 fortbestand. Auch die damalige Rechtslage war verfassungsrechtlich unbedenklich (BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974, BVerfGE 37, 132). Zudem ist eine dämpfende Wirkung ohnehin nur in Märkten mit steigenden Mietpreisen zu erwarten. In diesen Gebieten kann die ortsübliche Vergleichsmiete zukünftig zunächst sinken und wird danach möglicherweise langsamer steigen. In angespannten Märkten liegt die ortsübliche Vergleichsmiete nachfragebedingt häufig bereits so hoch, dass auch unter Berücksichtigung des Instandhaltungsaufwands eine gute Rendite erzielt werden kann. Zudem ist davon auszugehen, dass es auch zukünftig in nachgefragten Märkten preissteigernde Effekte durch neu abgeschlossene Mietverträge und erhöhte Mieten geben wird. Die bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigenden nach § 558 BGB erhöhten Bestandsmieten werden zwar geringer ausfallen. Unverändert berücksichtigungsfähig bleiben aber erhöhte Staffel- und Indexmieten. Auch Mieterhöhungen nach § 559 BGB werden berücksichtigt. Neuvertragsmieten haben regelmäßig preissteigernde Wirkung. In den nach § 556d Absatz 2 BGB bestimmten angespannten Wohnungsmärkten kann zwar auch hier durch die Bestimmungen zur Mietpreisbegrenzung eine dämpfende Wirkung eintreten. Die Mietpreisbegrenzung wirkt jedoch nur vorübergehend (§ 556d Absatz 2 Satz 1 und 4 BGB). Zudem sind Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Schließlich werden Wiedervermietungen nach einer einfachen Modernisierung ebenfalls privilegiert und die zulässige Miete liegt in jedem Fall bei 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zu Buchstabe c

(Änderungen der Absätze 3 und 5)

Es handelt sich um redaktionelle Änderungen, die den Begriff „vom Hundert“ durch „Prozent“ ersetzen.

Zu Nummer 8

(Änderung des § 558a BGB – Form und Begründung der Mieterhöhung)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 558a Absatz 2 Nummer 2 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Verschiebung des bisherigen § 558e BGB in § 558f BGB-E.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 558a Absatz 3 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderung von § 558d Absatz 1 BGB-E.

Zu Nummer 9

(Änderung des § 558c BGB – Mietspiegel)

Zu Buchstabe a

(Änderung des § 558c Absatz 1 BGB)

Die für die Erstellung oder Anerkennung von Mietspiegeln zuständige Behörde bestimmt sich nach Landesrecht. Die bisher im BGB vorgesehene Gemeindezuständigkeit ist vor der Föderalismusreform 2006 (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006, BGBl I S. 2034) geschaffen worden. Seit der Föderalismusreform dürfen gemäß Artikel 84 Absatz 1 Satz 7 GG den Gemeinden und Gemeindeverbänden keine Aufgaben mehr durch Bundesgesetz übertragen werden. Zwar besteht die bisherige Regelung nach Artikel 125a Absatz 1 GG fort. Die Neuregelung trägt jedoch den Grundgedanken des Föderalismusprinzips besser Rechnung. Zudem vermeidet sie Rechtsunsicherheiten, die dadurch entstehen können, dass die den Gemeinden übertragene Aufgabe verändert wird, indem inhaltliche Anforderungen an die Mietspiegelerstellung durch gesetzliche Vorschriften oder durch Regelungen in einer Rechtsverordnung geändert werden.

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 558c Absatz 4 BGB)

Zu Doppelbuchstabe aa

(Änderung des § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB)

Die Änderung in Satz 1 erfolgt aus denselben Gründen wie die Änderung in § 558c Absatz 1 BGB.

Zu Doppelbuchstabe bb

(Änderung des § 558c Absatz 4 Satz 2 BGB)

Satz 2 legt fest, dass sowohl einfache als auch qualifizierte Mietspiegel veröffentlicht werden müssen und folgt damit der gängigen Praxis. An die Art der Veröffentlichung werden weiterhin keine besonderen Voraussetzungen geknüpft, insbesondere ist kein rechtsförmliches Veröffentlichungsverfahren wie bei Rechtsnormen erforderlich (vgl. die Regierungsbegründung zum Mietrechtsreformgesetz, Bundestagsdrucksache 14/4553, S. 57). Die Veröffentlichungspflicht dient vor allem dazu sicherzustellen, dass Mietspiegel den Vermietern und Mietern zugänglich sind. Sie hat aber nicht zur Folge, dass ein Mietspiegel erst für den Zeitraum nach der Veröffentlichung anwendbar wird. Auch für Zeiträume vor der Veröffentlichung kann der Mietspiegel als Erkenntnisquelle verwendet werden. Relevant wird diese Frage, wenn der im Mietspiegel bestimmte Stichtag, zu dem die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wurde, vor dem Zugang eines Mieterhöhungsverlangens liegt, der Mietspiegel selbst aber erst später veröffentlicht wird.

Zu Buchstabe c

(Aufhebung des § 558c Absatz 5 BGB)

Die bestehende Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen wird in § 558e Absatz 1 BGB verschoben. Dadurch wird besser verdeutlicht, dass die Ermächtigung auch Regelungen zu den in § 558d BGB gesondert geregelten qualifizierten Mietspiegeln umfasst.

Zu Nummer 10

(Änderung des § 558d BGB – Qualifizierter Mietspiegel)

Zu Buchstabe a

(Neufassung des § 558d Absatz 1 BGB)

Zu Satz 1

Satz 1 enthält wie der bisherige Absatz 1 zwei Voraussetzungen, die einen qualifizierten Mietspiegel ausmachen. Zur besseren Lesbarkeit werden diese Voraussetzungen nummeriert.

Zu Nummer 1

Statt der allgemeinen Anforderung einer Erstellung „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen“ werden die Grundsätze für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel konkreter gefasst. Die Beschreibung der zu beachtenden Grundsätze ist an die in § 1 Satz 3 des Bundesstatistikgesetzes für Bundesstatistiken aufgestellten allgemeinen Anforderungen angelehnt. Auch Mietspiegel sind Statistiken, die unter Verwendung wissenschaftlicher Erkenntnisse und bei sachgerechter Methodenwahl sowie sachgerechter Anwendung von Informationstechniken erstellt werden müssen. Letztgenannter Aspekt spielt besonders bei der Erstellung von Regressionsmietspiegeln mit komplexen mathematischen Berechnungen eine wichtige Rolle. Besonderheiten der Mietspiegelstatistik ergeben sich oft auch aus dem Umstand, dass soziale und örtliche Gegebenheiten schon bei den Bewertungsansätzen zu berücksichtigen sind. Viele Daten müssen von vornherein für die Abfrage und Bewertung sinnvoll kategorisiert werden, worin ein wichtiger Unterschied gegenüber reinen Datenstatistiken liegt. Besonders deutlich zeigt sich dies bei der Lageeinteilung, die häufig eine Gewichtung beschreibender Standortfaktoren erfordert, aber zusätzlich vielfach auch sogenannte weiche Faktoren wie die Beliebtheit bestimmter Stadteile beinhaltet.

Soweit die wissenschaftlichen Grundsätze bisher nach der gesetzlichen Definition „anerkannt“ sein mussten, wird ein neuer gesetzlicher Ansatz gewählt. Statt der subjektiv geprägten Anerkennung wird der objektivere Ansatz der Verwendung wissenschaftlicher Erkenntnisse und der Wahl sachgerechter Methoden gefordert. Dadurch wird verhindert, dass durch zu strenge individuelle Ansätze unter Berücksichtigung (lediglich) eines für die Erstellung maßgeblichen Wissenschaftszweiges vielfach verwendete insgesamt sachgerechte Grundsätze in Zweifel gezogen werden können.

Die aufgestellten Grundsätze sind auf jeden qualifizierten Mietspiegel anzuwenden und können durch Rechtsverordnung der Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates konkretisiert werden. Solange eine Rechtsverordnung nicht existiert oder soweit sie keine konkretisierenden Anforderungen enthält, ergeben sich die Anforderungen allein aus § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB.

Zu Nummer 2

Die in Nummer 2 vorgesehene Zuständigkeit der nach Landesrecht zuständigen Behörde statt der Gemeinde folgt aus den für die Änderung des § 558c Absatz 1 BGB maßgeblichen Gründen. Im Übrigen entspricht die Vorschrift der zweiten Anforderung des § 558d Absatz 1 BGB an einen qualifizierten Mietspiegel im geltenden Recht.

Zu Satz 2

Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln praxisgerecht möglich bleiben muss. Mietspiegel werden für eine Vielzahl von Wohnungen erstellt und könnten unter rein wissenschaftlichen Gesichtspunkten häufig genauer erstellt werden, wenn zum Beispiel eine größere Stichprobe gewählt oder detailliertere Auswertungen vorgenommen würden. Um praxistaugliche qualifizierte Mietspiegel zu erhalten, müssen sie aber unter angemessenen Kosten-Nutzen-Relationen erstellt werden können. Auch dieser Aspekt muss daher bei dem gewährten Beurteilungsspielraum in Rechnung gestellt werden.

Zu Satz 3

Satz 3 enthält eine neue gesetzliche Vermutung. Die bisherige Vermutungswirkung des § 558d Absatz 3 BGB griff – abgesehen von Fällen eines unstreitigen oder offenkundigen qualifizierten Mietspiegels – erst dann ein, wenn derjenige, der sich auf die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte berief, bewiesen hatte, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Voraussetzung war jedoch, dass zunächst die andere Partei substantiiert bestreiten musste, dass der Mietspiegel qualifiziert ist (BGH, Urteil vom 21. November 2012 – VIII ZR 46/12). Die Neuregelung dient dazu, dem als qualifiziert anerkannten Mietspiegel auch dann noch ein stärkeres Gewicht zu verleihen, wenn dessen Qualifikation im Prozess angegriffen wird.

Nach wie vor erfordert neben den inhaltlichen Anforderungen ein qualifizierter Mietspiegel auf formaler Ebene nur, dass entweder die Gemeinde bzw. die nach Landesrecht zuständige Behörde einerseits oder Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter andererseits den Mietspiegel als qualifiziert anerkennen (§ 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BGB-E). Dadurch wird weiterhin gewährleistet, dass die Gemeinden bzw. nach Landesrecht zuständigen Behörden qualifizierte Mietspiegel auch erstellen können, wenn Interessenvertreter einer oder beider Seiten ihre Mitwirkung verweigern. Zusätzlich gestärkt wird die Wirkung des qualifizierten Mietspiegels jedoch dann, wenn sowohl die nach Landesrecht zuständige Behörde als auch Interessenvertreter der Vermieter und Interessenvertreter der Mieter den Mietspiegel als qualifiziert anerkennen, wobei es nach der Rechtsprechung genügt, wenn ein nicht ganz unbedeutender Interessenverband auf jeder Seite beteiligt ist (OLG Hamm, Rechtsentscheid vom 11. Oktober 1990 – 30 REMiet 4/90; AG Bitterfeld, Beschluss vom 19. September 2012 – 7 C 257/12). Eine Anerkennung durch alle drei Seiten der Mietspiegelerstellung bildet ein hinreichendes Indiz dafür, dass der Mietspiegel unter angemessener Würdigung aller Belange erstellt worden ist und den methodischen und inhaltlichen Anforderungen des Gesetzes genügt. Unter dieser Voraussetzung ist die Rechtsfolge gerechtfertigt, dass nicht mehr derjenige, der sich auf den Mietspiegel beruft, dessen Qualifikation darlegen und beweisen muss, sondern umgekehrt derjenige, der sich auf die fehlende Qualifikation beruft, einen Verstoß gegen die methodischen und inhaltlichen Anforderungen im Einzelnen darlegen und beweisen muss (§ 292 der Zivilprozessordnung – ZPO).

Zu Buchstabe b

(Änderung des § 558d Absatz 2 Satz 2 BGB)

Die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren auf Grundlage des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland

kann zu verzerrten Ergebnissen führen, weil die Mieten nur als ein Faktor in den Preisindex eingehen. Infolgedessen wird in der Praxis bei Feststellung gravierender Abweichungen häufig die teurere Fortschreibung mittels Stichprobe gewählt. Um hier einen stärkeren Bezug zur Mietpreisentwicklung zu schaffen, wird statt des Lebenshaltungskostenindex nunmehr auf den Nettokaltmietenindex verwiesen. Durch Bezugnahme auf den Index des Bundeslandes, in dem die Gemeinde belegen ist, kann zusätzlich ein örtlicher Bezug hergestellt werden. Veröffentlicht das betroffene Land (etwa Hamburg und Schleswig-Holstein) keinen Nettokaltmietenindex, kann auf den bundesweiten Index Bezug genommen werden. Dasselbe gilt, wenn der landesweite Index aufgrund konkreter Umstände weniger geeignet ist als der bundesweite Index.

Zu Buchstabe c

(Neufassung des § 558d Absatz 3 BGB)

Absatz 3 enthält für qualifizierte Mietspiegel eine neue Rechtsfolge, welche die bisherige Vermutungswirkung ersetzt, nach der die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Die Neuregelung weist dem qualifizierten Mietspiegel stattdessen die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens zu und ermöglicht dadurch eine dem Wesen des Mietspiegels entsprechende Einführung in das gerichtliche Verfahren. Die bisherige Rechtsfolge hat nur eine eingeschränkte Wirkung, weil die Vermutungsfolge allein darin liegt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spanne liegt; für die Einordnung der in Frage stehenden Wohnung innerhalb der Spanne dient der Mietspiegel lediglich als Schätzgrundlage gemäß § 287 Absatz 2 ZPO (BGH, Urteil vom 20. April 2005 – VIII ZR 110/04, Rn. 9 f., zit. nach juris). Stattdessen ist es sachgerecht, den Mietspiegel als (antizipiertes) Sachverständigengutachten einzuordnen, das für eine Vielzahl möglicher Fälle erstellt worden ist, und ihm auch im Prozess die Wirkung eines schriftlichen gerichtlichen Sachverständigengutachtens beizumessen. Dies hat zur Folge, dass gemäß § 412 Absatz 1 ZPO eine neue Begutachtung nur angeordnet werden kann, wenn das Gericht den Mietspiegel für ungenügend erachtet. Soweit Fragen im Zusammenhang mit der Mietspiegelerstellung im gerichtlichen Verfahren zu klären sind, kann das Gericht Beteiligte an der Mietspiegelerstellung als Sachverständige oder sachverständige Zeugen ergänzend mündlich oder schriftlich befragen. Zudem kann das Gericht den Parteien eine Frist setzen, innerhalb derer sie Einwendungen gegen den qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen oder diesen betreffende Anträge und Ergänzungsfragen zu stellen haben (§ 411 Absatz 4 ZPO). Nicht fristgerecht mitgeteilte Einwendungen, Anträge oder Ergänzungsfragen können unter den Voraussetzungen des § 296 Absatz 1, 4 ZPO unberücksichtigt bleiben. Der Umstand, dass die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelfall innerhalb regelmäßig ausgewiesener Spannen im Wege der Schätzung nach § 287 Absatz 2 ZPO zu ermitteln ist, entspricht der bisherigen Rechtsprechung und ist insoweit klarstellender Natur. In der Regel ist hierfür die Bestellung eines Sachverständigen nicht notwendig (BGH, Urteil vom 20. April 2005 – VIII ZR 110/04, Rn. 14, zit. nach juris).

Zu Nummer 11

(Einfügung des neuen § 558e BGB-E – Verordnungsermächtigung und Datenübermittlung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 enthält die bereits nach bisherigem Recht in § 558c Absatz 5 BGB enthaltene Verordnungsermächtigung. Zur Klarstellung wird eingefügt, dass auch die Einzelheiten der nach § 558d Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 BGB-E zu beachtenden Grundsätze in der Verordnung geregelt werden können. Innerhalb der nach diesen Grundsätzen zu beachtenden Beurteilungsspielräume kann der Ordnungsgeber festlegen, welche Mindestvoraussetzungen ein qualifizierter Mietspiegel erfüllen muss, oder Kriterien festle-

gen, deren Einhaltung ausreicht, auch wenn ein strengerer Maßstab möglich wäre. Die Ermächtigung schließt die notwendige Auslegung offener Rechtsbegriffe innerhalb der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB mit ein, soweit diese Auslegung Auswirkungen auf den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln hat.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt die datenschutz- und statistikrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erstellung von Mietspiegeln, soweit es die nach Landesrecht zuständigen Behörden betrifft.

Die neue bundesrechtliche gesetzliche Regelung soll in der Praxis aufgetretene Rechtsunsicherheiten bei der Verwendbarkeit von Daten, die für die Mietspiegelerstellung benötigt werden, beseitigen.

Zu Satz 1

Satz 1 regelt die grundsätzliche Befugnis der nach Landesrecht zuständigen Behörden, die für die Mietspiegelerstellung in den unterschiedlichen Phasen jeweils erforderlichen Informationen, einschließlich personenbezogener Daten, zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen. Details und die weitere Verarbeitung dieser Daten werden durch landesstatistik- und landesdatenschutzrechtliche Vorgaben geregelt.

Zum einen geht es um Daten, die benötigt werden, um eine Befragung bei Vermietern und/oder Mietern durchzuführen, wie dies bei qualifizierten Mietspiegeln erforderlich ist. Hier kommt es vor allem darauf an, die Mietwohnungen zu identifizieren und deren Mieter und/oder Vermieter ausfindig zu machen. Es geht dabei vor allem um Namen und Adressen. Unter statistikrechtlichen Gesichtspunkten handelt es sich hierbei vor allem um solche Merkmale, die der technischen Durchführung einer Statistik dienen (vgl. § 10 Absatz 1 Satz 3 des Bundesstatistikgesetzes und entsprechende Vorschriften in den Landesstatistikgesetzen). Sie sind im Regelfall nur zur vorübergehenden Verwendung bestimmt und von den Erhebungsmerkmalen regelmäßig zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen, gesondert aufzubewahren und zu löschen, soweit sie nicht für spätere Befragungen erneut benötigt werden. Zum Teil werden aber auch in diesem Stadium schon weitere Informationen über Wohnungen benötigt, etwa um geschichtete Befragungen (z. B. nach Wohnaltersklassen) zu ermöglichen.

Zum anderen geht es um die Verwendung dieser und weiterer Daten bei der Erstellung von Mietspiegeln. Betroffen sein können sowohl Daten aus der Primärdatenerhebung als auch anderweitig erlangte Informationen über Wohnungen, um etwa Plausibilitätsprüfungen zu ermöglichen. Bei einfachen Mietspiegeln können Sekundärdaten auch zur unmittelbaren Verwendung als Schätzgrundlage verwendet werden. Es handelt sich insbesondere um Angaben über persönliche und sachliche Verhältnisse, die zur statistischen Verwendung bestimmt sind (vgl. § 10 Absatz 1 Satz 1 des Bundesstatistikgesetzes und entsprechende Vorschriften in den Landesstatistikgesetzen). Bezogen auf Mietspiegel sind dies die Angaben, welche die Miethöhe oder Merkmale der Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) oder des Wohngebäudes oder der Umgebung (insb. Lage oder Beschaffenheit des Gebäudes insgesamt) betreffen. In der Regel sind dies die wohnwertrelevanten Merkmale, Untermerkmale oder Gruppen von Merkmalen, die in § 558 Absatz 2 BGB genannt sind. In Ausnahmefällen können aber auch andere Merkmale wie etwa die Wohndauer eine Rolle spielen, falls diese Daten z. B. für die Verbesserung einer Regressionsanalyse verwendet werden sollen.

Zu Satz 2

Satz 2 bestimmt, dass die Behörde auch solche Daten verarbeiten und nutzen darf, die sie selbst ursprünglich für andere Zwecke erhoben hat; außerdem darf sie Daten von anderen Stellen erheben, verarbeiten und nutzen, die dort für andere Zwecke erhoben wur-

den. Ein Anspruch auf Übermittlung ist damit jedoch nicht verbunden. Auch diesbezüglich enthalten die Landesgesetze zumeist Regelungen, dass die Übermittlungsbefugnisse durch Gesetz eingeräumt werden können. Soweit die Übermittlung nach anderen Vorschriften ausdrücklich verboten ist, geht dieses Verbot der hier normierten Übermittlungsbefugnis vor.

Zu Satz 3

Satz 3 regelt spiegelbildlich zu Satz 2 die entsprechende Befugnis anderer öffentlicher oder nicht-öffentlicher Stellen, derartige Daten zu übermitteln. Er enthält zudem eine Konkretisierung der Stellen, von denen die benötigten Daten in der Regel verlangt werden können. Insbesondere für Adressen von Mietern ist der Zugriff auf Meldedaten erforderlich. Für die Adressen von Vermietern ist häufig der Zugriff auf Grundsteuerdaten nötig. Zum Teil können Adressdaten auch von örtlichen Versorgungsunternehmen erlangt werden. In Betracht kommt aber auch etwa eine Inanspruchnahme von statistischen Daten der statistischen Landes- oder Bundesämter. Die erhaltenen Daten können gegebenenfalls durch Datenabgleiche mit weiteren Daten zum Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen bereinigt werden. Den benannten Behörden können auch weitergehende Erhebungsmerkmale vorliegen, die im Einzelfall je nach Bedürfnis in Bezug auf die geplante Vorgehensweise der Erhebung und des Datenabgleichs abgerufen werden können (z. B. Baualter, Wohnungsgröße). Zudem können weitere Behörden im Einzelfall über erforderliche Daten verfügen, etwa wenn es um die Abgrenzung sozial geförderter Wohnungen geht. Demgegenüber kommen etwa Polizeibehörden oder Nachrichtendienste regelmäßig nicht in Betracht, weil sie nicht über benötigte Daten verfügen.

Absatz 2 beinhaltet nicht nur in Bezug auf allgemeine datenschutzrechtliche Regelungen eine Regelung zum Umgang mit Daten, sondern auch Klarstellungen in Bezug auf etwaige spezialgesetzliche Datenschutzvorschriften (§ 34 des Bundesmeldegesetzes, § 22 des Zensusgesetzes 2011). Für Finanzbehörden ergibt sich die Übermittlungsbefugnis bereits weitgehend aus § 31 Absatz 3 der Abgabenordnung. Auch der Belegenheitsort des Grundstücks fällt unter die bestehende Übermittlungsbefugnis (vgl. etwa Alber, in: Hübschmann, Hepp, Spitaler, Kommentar zur Abgabenordnung und Finanzgerichtsordnung, § 31 AO, Rn. 31). Die Übermittlungsbefugnis wird nur insoweit ergänzt, als auch etwaige weitere rein wohnungs- und miethöhebezogene Auskünfte übermittelt werden können. Angaben über steuerliche und Vermögensverhältnisse der Vermieter fallen allerdings nicht unter die benötigten Daten. Für Meldebehörden ist eine Übermittlungsbefugnis für die bei der Mietspiegelerstellung relevanten Daten bereits in § 34 Absatz 1 des Bundesmeldegesetzes geregelt. § 34 Absatz 3 des Bundesmeldegesetzes enthält für etwaige darüber hinaus gehende Datenabfragen eine Beschränkung, die im Einzelfall als Übermittlungsverbot im Sinne von Absatz 2 Satz 3 wirken kann.

Zu Satz 4

Satz 4 enthält die allgemeine Einschränkung, dass die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung von Daten ausgeschlossen ist, soweit offensichtlich ist, dass besondere Geheimhaltungsinteressen des Betroffenen bestehen, die gegenüber dem Interesse an der Übermittlung der Daten überwiegen. Auch hier können ergänzende datenschutz- und statistikrechtliche Vorgaben insbesondere in Landesgesetzen zu beachten sein.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt gesondert, dass auch Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung von Mietspiegeln beauftragt werden, personenbezogene Daten erheben, verarbeiten und nutzen dürfen. Dies betrifft vor allem Mietspiegelinstitute, die mit der Erhebung oder Auswertung von Daten oder beidem beauftragt werden und damit als nicht-öffentliche Stellen an der Erstellung von Mietspiegeln mitwirken. Auch sie sollen

berechtigt sein, Daten zu erheben oder Daten anderer Stellen, die ihnen übermittelt werden, zu verwenden.

Weitergehende Sonderregelungen zum Umgang mit personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit der Mietspiegelerstellung etwa in Bezug auf Absicherung gegen unbefugte Verwendung oder möglichst frühzeitige Löschung von Hilfsmerkmalen sind nicht erforderlich. Hierfür enthalten bereits die landes- oder bundesrechtlichen Datenschutzregelungen sowie die Landesstatistikgesetze nähere Vorgaben.

Zu Nummer 12

(§ 558e BGB wird § 558f BGB)

Die Regelungen zur Mietdatenbank als Alternative zum Mietspiegel sind in Praxis bisher wenig relevant. Als Möglichkeit soll die Regelung dennoch erhalten bleiben. Aufgrund der Einfügung eines neuen § 558e BGB wird aus dem bisherigen § 558e BGB nun § 558f BGB.

Zu Nummer 13

(Änderung des § 559 BGB – Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen)

Zu Buchstabe a

(Änderung der Überschrift des § 559 BGB)

Die Überschrift wird aufgrund der Einfügung einer Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung in § 559 Absatz 3a Satz 2 BGB-E um die Angabe Verordnungsermächtigung ergänzt.

Zu Buchstabe b

(Neufassung des § 559 Absatz 1 BGB)

Zu Satz 1

Auch die in § 555b Nummer 8 BGB-E neu eingefügten Modernisierungsmaßnahmen zum behinderten- oder altersgerechten Umbau sollen den Vermieter zur Mieterhöhung nach § 559 BGB-E berechtigen.

Bislang konnte der Vermieter die Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen; dieser Prozentsatz wird auf 8 Prozent abgesenkt. Zweck des § 559 BGB ist neben einer gerechten Abwägung zwischen Mieter- und Vermieterinteressen auch, Anreize für eine permanente Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Umweltschutz zu setzen. Für die Anreizfunktion ist unter anderem das Zinsniveau von Bedeutung. Der Vermieter hat die Wahl, ob er sich für eine Modernisierungsmaßnahme oder für eine Alternativanlage seines Geldes entscheidet bzw. ob er einen Kredit zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme aufnimmt oder auf die Maßnahme verzichtet.

Bei Einführung der Möglichkeit einer Mieterhöhung nach Modernisierung in § 3 Miethöhesgesetz durch das 2. Wohnraumkündigungsgesetz vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) betrug der Umlagesatz zunächst 14 Prozent. Zum damaligen Zeitpunkt lag der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke bei 10,44 Prozent (Quelle: Bundesbank, Statistik der Sollzinsen Banken/Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Zinsvereinbarungen aller Art, Effektivzins [SU0010]) und der durchschnittliche Zinssatz für Spareinlagen bei 5,51 Prozent (Quelle: Bundesbank: Statistik der Habenzinsen Banken/Spareinlagen mit Mindest-/Grundverzinsung mit dreimonatiger Kündigungsfrist/Durchschnittssatz [SU0022]). Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsmoder-

nisierungsgesetzes vom 27. Juli 1978 (BGBl. I S. 878) wurde der Prozentsatz mit Wirkung ab 1. Juli 1978 auf 11 Prozent abgesenkt. Damit wurde die Entwicklung der Zinsen zwischen Dezember 1974 und Juli 1978 nachvollzogen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der durchschnittliche Zinssatz für Hypothekarkredite 6,39 Prozent (Quelle: Bundesbank, Statistik der Sollzinsen Banken/Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Zinsvereinbarungen aller Art, Effektivzins [SU0010]) und für Spareinlagen 2,51 Prozent (Quelle: Bundesbank: Statistik der Habenzinsen Banken/Spareinlagen mit Mindest-/Grundverzinsung mit dreimonatiger Kündigungsfrist/Durchschnittssatz [SU0022]). Seitdem ist der Umlagesatz konstant geblieben, obwohl das Zinsniveau stark gesunken ist, so dass im November 2015 der Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte 1,89 Prozent (Quelle: Bundesbank.de, Statistik der Effektivzinssätze Banken DE/Neugeschäft (altes Hochrechnungsverfahren)/Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre [SUD118]) und für Spareinlagen 0,40 Prozent betrug (Quelle: Bundesbank, Statistik der Effektivzinssätze Banken DE/.Neugeschäft/Einlagen privater Haushalte, vereinbarte Kündigungsfrist bis 3 Monate [SUD105]).

Die Regelung, dass nur solche Kosten auf den Mieter umlegt werden dürfen, die für die Modernisierungsmaßnahme auch notwendig gewesen sind, entspricht der bisherigen Rechtsprechung und ist insoweit nur klarstellender Natur. Unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Aufwendungen dürfen nicht angesetzt werden (BGH, Urteil vom 17. Dezember 2008 – VIII ZR 84/08, Rn. 19, zit. nach juris). Der Vermieter ist jedoch weder verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen auszuschreiben (LG Hamburg, Urteil vom 21. März 1986 – 11 S 268/85), noch muss er sich stets für die preiswerteste Alternative entscheiden. Er hat vielmehr einen gewissen Einschätzungsspielraum bei der Frage, was nötig ist (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 559 Rn. 59). Der Vermieter trägt die Beweislast dafür, dass es sich um notwendige Kosten handelt.

Zu Satz 2

Mit § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB-E wird für den Bereich der Mieterhöhung nach Modernisierung ein Wirtschaftlichkeitsgebot eingeführt. Das Mietrecht kennt ein solches Gebot bereits für die Betriebskosten, wo es in § 556 Absatz 3 Satz 1 letzter Halbsatz BGB normiert ist. Dort hat der Vermieter gegenüber seinem Mieter die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der letztlich von diesem zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (BGH, Urteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06, Rn. 14, zit. nach juris). Dieser Gedanke wird nunmehr auf das Recht der Mieterhöhung nach Modernisierung übertragen. Maßstab ist dabei, ob ein Vermieter vernünftigerweise die Kosten auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst hätte tragen müssen, z. B. wenn er die vermietete Wohnung selbst nutzen würde. Dabei müssen auch nichtmonetäre Vorteile wie z. B. ein Gewinn an Komfort und Belange des Allgemeinwohls, wie etwa Klimaschutz bei energetischen Sanierungen mit einbezogen werden, da ein Vermieter vernünftigerweise auch diese Aspekte in seine Erwägungen mit einbeziehen würde. Die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu denen der Vermieter gesetzlich verpflichtet ist, z. B. aufgrund von Vorschriften in der Energieeinsparverordnung (EnEV), kann keinen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darstellen, da die Befolgung gesetzlicher Verbote stets vernünftig ist.

Bei Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots steht dem Mieter gegen den Vermieter ein Anspruch auf Schadenersatz aus § 280 Absatz 1 BGB zu (vgl. BGH, Urteil vom 28. November 2007 – VIII ZR 243/06). Die Beweislast dafür, dass der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat, trägt der Mieter.

Zu Buchstabe c

(Ergänzung des § 559 Absatz 3 BGB)

§ 559 Absatz 3 Satz 2 bis 4 BGB-E legt zur Verbesserung der Verteilungsgerechtigkeit fest, dass bei Aufteilung von Modernisierungskosten nach dem Anteil der Wohnfläche die tatsächlichen Flächen maßgeblich sind. Für die Berechnung der Flächenanteile der einzelnen Wohnungen wird ein Gleichlauf mit § 556a Absatz 1a BGB-E hergestellt: Grundsätzlich sind die Flächen einheitlich nach der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen; die Freiflächen werden hierbei einheitlich zu einem Viertel angerechnet. Liegt dem Vermieter jedoch eine einheitliche Berechnung der Flächen nach anerkannten Regeln der Technik vor, kann er die Kosten auch auf der Grundlage dieser Berechnung aufteilen. Liegt dem Vermieter eine Berechnung nach der Zweiten Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung zwar vor, sind dabei die Freiflächen einheitlich, aber abweichend von dem in § 554 Absatz 2 Satz 2 BGB-E genannten Anteil berücksichtigt, kann der Vermieter auch diese Berechnung bei der Aufteilung der Kosten zugrunde legen.

Zu Buchstabe d

(Einfügung von § 559 Absatz 3a BGB-E)

Durch die Modernisierung wird das Mietverhältnis einseitig umgestaltet. Der Mieter erhält ein verändertes Mietobjekt und muss hierfür eine höhere Miete zahlen, auch wenn die Veränderung von ihm nicht gewünscht ist oder er sich die erhöhte Miete nicht leisten kann. Zwar steht dem Mieter gemäß § 555e BGB ein Sonderkündigungsrecht zu, er kann das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats nach Zugang der Modernisierungsankündigung beenden. Für viele Mieter stellt die Wohnung jedoch ihren Lebensmittelpunkt dar, den sie nicht aufgeben wollen. Und insbesondere in Gebieten mit Wohnungsmangel verlieren die Mieter bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts oftmals auch ihr soziales Umfeld (z. B. Ärzte, Kindergarten, Schulen), weil sie keine Wohnung in der Nähe finden.

Diese Effekte lassen sich nur dadurch verringern, dass die Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierung nach oben hin begrenzt wird. Dies geschieht durch die Einführung einer Kappungsgrenze im neuen Absatz 3a. Die Miete kann in Zukunft innerhalb von acht Jahren nicht um mehr als 3 Euro/m² monatlich steigen. Mit der Entscheidung für eine absolute Kappungsgrenze, die nicht an die Höhe der bisherigen Miete anknüpft, ist gewährleistet, dass auch bei Wohnungen mit niedrigen Ausgangsmieten sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Um der zukünftigen Preisentwicklung Rechnung zu tragen, wird das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ermächtigt, die absolute Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung an die geänderten Preise für die allgemeine Lebensführung, wie sie sich aus dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex ergeben, anzupassen.

Die Mieterhöhung nach § 559 BGB-E berührt nicht die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Liegt die nach § 559 BGB-E erhöhte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, so kann der Vermieter zusätzlich zur Mieterhöhung nach § 559 BGB-E auch noch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen. Ebenso kann vor der Durchführung der Mieterhöhung nach § 559 BGB-E die Miete nach § 558 BGB erhöht werden, sofern die ortsübliche Vergleichsmiete für die unmodernisierte Wohnung höher ist als die aktuelle Miete.

Anknüpfungspunkt für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen, da sich Änderungen bei den Betriebs- und Heizkosten durch die Modernisierungsmaßnahmen nicht mit der erforderlichen Sicherheit prognostizieren lassen.

Die Kappungsgrenze ist so gewählt worden, dass dem Vermieter die meisten Modernisierungsmaßnahmen noch möglich sind, ohne dass die Kappungsgrenze tangiert wird. Bei einer 65 m² großen Wohnung steht ein Investitionsvolumen von 29 250 Euro zur Verfügung, bei einer 100 m² großen Wohnung sind es 45 000 Euro. Die meisten Modernisierungsmaßnahmen wie der Einbau einer Gegensprechanlage, der Anbau von Balkonen, der Einbau einer Aufzugsanlage, ein umfassender altersgerechter Umbau, oder auch eine Sanierung auf den EH 100 Standard werden damit in der Regel nicht von der Kappungsgrenze berührt (vgl. hierzu im Einzelnen die Beispiele im InWIS-Gutachten „Wirkungsanalyse der Mietrechtsänderungen – Teil 2: Mieterhöhung nach Modernisierung, S. 27 ff.).

Der Vermieter kann wählen, ob er die Kappungsgrenze durch eine einzelne Modernisierungsmaßnahme ausschöpfen möchte oder ob er mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte. Die Miete darf jeweils insgesamt innerhalb von acht Jahren nicht um mehr 3 Euro/m² monatlich steigen.

Zu Buchstabe e

(Änderung des § 559 Absatz 4 BGB)

Zu Satz 2

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 sind Duldung und Mieterhöhung voneinander entkoppelt worden. Davor wurde die Frage, ob die Mieterhöhung eine finanzielle Härte für den Mieter darstellt, bereits im Duldungsverfahren geprüft, da bei Vorliegen einer finanziellen Härte schon kein Duldungsanspruch bestand. Die Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass viele Mieter, die sich mit einer angekündigten und erwarteten Mieterhöhung finanziell überfordert fühlen, das Risiko einer Zahlungsklage durch den Vermieter scheuen und lieber die Wohnung kündigen – dies vor allem vor dem Hintergrund, dass es an einer höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Frage fehlt, ab wann eine finanzielle Härte vorliegt, und die Rechtsprechung der Instanzgerichte eine große Bandbreite aufweist (zwischen 20 Prozent und 30 Prozent [LG Berlin, Urteil vom 19. April 2002 – 63 S 239/01]; 51 Prozent [LG Berlin, Urteil vom 9. Juli 2013 – 63 S 438/12]; 57 Prozent [LG Hamburg, Urteil vom 26. April 1984 – 7 S 311/83]).

Durch die Einführung eines Regelbeispiels soll den Rechtsanwendern auf der einen Seite eine Orientierung gegeben werden, ab wann eine finanzielle Härte im Regelfall besteht, und gleichzeitig soll es weiterhin ermöglicht werden, alle besonderen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen.

Ausgangspunkt für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte ist das Nettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder, da von diesen erwartet werden kann, einen Beitrag zur Miete zu leisten. Auch bei der Frage des Vorliegens von anderen Härtefallgründen gemäß § 555d Absatz 2 Satz 1 BGB kommt es nicht allein auf den Mieter, sondern auch auf die weiteren Haushaltsangehörigen an (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 559 Rn. 365).

Da es sich lediglich um ein Regelbeispiel und nicht um eine starre Grenze handelt, wird auf eine abschließende Definition des Nettoeinkommens verzichtet. Zum Einkommen gehören aber in jedem Fall alle Einnahmen in Geld oder Geldeswert. Hiervon sind abzusetzen die mit der Erzielung des Einkommens verbundenen notwendigen Ausgaben, auf das Einkommen entrichtete Steuern, Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung und Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen, soweit diese Beiträge gesetzlich vorgeschrieben oder nach Grund und Höhe angemessen sind. Zu berücksichtigen sind dabei auch Ansprüche auf Wohngeld oder vergleichbare staatliche Leistungen ohne Rücksicht darauf, ob der Mieter einen entsprechenden Antrag gestellt hat.

Bezogen auf die Gesamtbevölkerung betrug die Mietbelastungsquote, d. h. der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen, im Jahr 2010 in der Bundesrepublik Deutschland 22,5 Prozent (Quelle: destatis.de/Zahlen&Fakten/Gesellschaft&Staat/Einkommen, Konsum, Lebensbedingungen, Wohnen/Wohnen). Sie liegt für bestimmte Bevölkerungsgruppen jedoch deutlich höher. So betrug nach dem Mikrozensus 2011 die durchschnittliche Mietbelastung für Haushalte alleinstehender Frauen 28,8 Prozent, für Rentner 26,3 Prozent und für Erwerbslose sogar 35,3 Prozent (Quelle: [destatis](http://destatis.de), Fachserie 5, Heft 1, 2010, S. 344).

Einbezogen werden sollen auch die Heizkosten. Dies entspricht dem Grundgedanken von § 559 Absatz 4 Satz 1 BGB, nach dem auch die künftigen Betriebskosten bei der Beurteilung der Frage zu berücksichtigen sind, ob eine unzumutbare Härte vorliegt. Dadurch wird auch der energetische Zustand des Gebäudes in die Beurteilung mit einbezogen, so dass zusätzliche Spielräume für die Durchführung von energetischen Modernisierungen entstehen. Bei warmmietenneutralen Modernisierungen, bei denen die Mietsteigerung nicht höher als die voraussichtliche Ersparnis an Heizkosten ist, kann ein Härtefall daher nicht vorliegen. Die Heizkosten sind auch dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht Bestandteil der Miete sind, z. B. weil der Mieter einen direkten Vertrag mit einem Versorgungsunternehmen geschlossen hat. In diesem Fall muss der Mieter dem Vermieter die Höhe der Heizkosten nachweisen. Die bei der Berücksichtigung zukünftiger Heizkosten zwangsläufig bestehenden Unsicherheiten sind auf Grund der Formulierung als Regelbeispiel hinnehmbar.

Basierend auf den Zahlen des statistischen Bundesamts und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Heizkosten ist davon auszugehen, dass bei einer Mietbelastungsquote von mehr als 40 Prozent eine finanzielle Härte regelmäßig vorliegt.

Zu berücksichtigen sind neben der Mietbelastungsquote jedoch auch weitere Aspekte wie z. B. ob sich die finanziellen Verhältnisse des Mieters aus von ihm zu vertretenden Gründen verschlechtert haben, ob der Mieter sich eine zu große und/oder für ihn eigentlich zu teure Wohnung leistet, wie viele Personen vom verbleibenden Resteinkommen ihren Lebensunterhalt bestreiten müssen sowie ggf. auch die Vermögensverhältnisse des Mieters.

Zu Satz 3

Bislang war gesetzlich nicht geregelt und umstritten, auf welchen Zeitpunkt es für die Frage des Vorliegens einer wirtschaftlichen Härte ankommen soll. Durch die Einfügung des § 559 Absatz 4 Satz 3 BGB-E wird differenziert zwischen dem Vermieter, der eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung an den Mieter verschickt hat, die den Anforderungen des § 555c BGB-E entspricht, und bei der die tatsächliche Mieterhöhung maximal 10 Prozent über der angekündigten Mieterhöhung liegt, und allen anderen Fällen. Im ersteren Fall soll der Vermieter geschützt werden und Planungssicherheit haben. Daher ist für das Vorliegen der Härte abzustellen auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Frist, innerhalb derer der Härtefalleinwand gemäß § 555d Absatz 3 Satz 1 BGB-E geltend gemacht werden muss. Bei ordnungsgemäßer Modernisierungsankündigung kann sich der Vermieter somit sicher sein, dass die Mieter sich auf Härtegründe, die sie nicht innerhalb der Frist des § 555d Absatz 3 BGB-E geltend gemacht haben, nicht berufen können (§ 559 Absatz 5 Satz 1 BGB). Eine Ausnahme gilt nur, wenn der Mieter ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war. In diesem Fall kann der Mieter gemäß § 559 Absatz 5 Satz 1 in Verbindung mit § 555d Absatz 4 Satz 1 und 2 BGB die Härtegründe noch bis zum Beginn der Arbeiten mitteilen. Dabei handelt es sich jedoch um eine rein verfahrensrechtliche Regelung, auch in diesem Fall soll es daher für die Beurteilung der Härte auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Frist zur Geltendmachung von Härten ankommen.

Hat der Vermieter hingegen entgegen seiner Verpflichtung dem Mieter gar keine Modernisierungsankündigung zukommen lassen, oder lediglich eine Modernisierungsankündigung, die nicht den Anforderungen des § 555c BGB-E entspricht, so ist der Vermieter

auch nicht schutzwürdig. In diesem Fall soll es für das Vorliegen einer Härte daher auf den Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung ankommen. Gleiches gilt, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent übersteigt. Auch in diesem Fall gibt es gemäß § 559 Absatz 5 Satz 3 BGB-E keine Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Härten für die Mieter, weil diese ja unter Umständen gar nicht wissen konnten, dass die Mieterhöhung für sie eine wirtschaftliche Härte darstellen würde. Dementsprechend kommt es auch bei dieser Konstellation auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung an. Der Vermieter hat die Möglichkeit, diese Folge zu vermeiden, indem er nur die ursprünglich angekündigte Mieterhöhung zuzüglich 10 Prozent geltend macht und auf die darüber hinausgehende Mieterhöhung verzichtet.

Zu Satz 4

Bislang konnte sich der Mieter nicht auf eine Härte berufen, soweit die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist. Hiervon ist auszugehen, wenn der angestrebte Zustand bei der überwiegenden Zahl von Mieträumen – mindestens zwei Drittel – in Gebäuden gleichen Alters innerhalb der Region angetroffen wird (vgl. BGH, Urteil vom 19. Februar 1992 – VIII ARZ 5/91). Zweck dieser Vorschrift war es, dass der Mieter Modernisierungen, die sich als allgemeiner Standard durchgesetzt haben, nicht verhindern können sollte. Dieser Zweck ist durch die Trennung von Duldung und Mieterhöhung weggefallen. Der Vermieter kann Maßnahmen, die eine Modernisierung darstellen, nun stets durchführen. Der allgemein übliche Standard ist zudem in manchen innerstädtischen Lagen sehr hoch, hierzu zählt in bestimmten Baualterklassen in Berlin z. B. das Vorhandensein eines Balkons (vgl. LG Berlin, Urteil vom 28. Februar 2014 – 63 S 574/12). Die bisherige Nummer 1 des § 559 Absatz 4 Satz 2 BGB war daher aufzuheben und die bisherige Nummer 2 als Satz 4 neu zu fassen.

Zu Buchstabe f

(Änderung des § 559 Absatz 5 Satz 2 BGB)

Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nach Absatz 5 nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter sie dem Vermieter gemäß § 555d Absatz 3 bis 5 BGB-E rechtzeitig mitgeteilt hat. Hatte der Vermieter angekündigt, eine Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB-E durchführen zu wollen, so hatte der Mieter keine Veranlassung, dem Vermieter Härteeinwände mitzuteilen, da sich der Mieter im vereinfachten Verfahren gemäß § 559c Absatz 2 Nummer 2 BGB-E nicht auf diese berufen kann. Entscheidet sich der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung, die Mieterhöhung doch nach § 559 BGB-E zu berechnen, so kann es daher keine Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Härtegründen für den Mieter geben.

Zu Nummer 14

(Änderung des § 559b Absatz 2 Satz 2 BGB – Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung)

Grundsätzlich schuldet der Mieter die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung (§ 559b Absatz 2 Satz 1 BGB). Eine Ausnahme sieht das Gesetz bislang für die Fälle vor, in denen der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht ordnungsgemäß angekündigt hatte oder in denen die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent übersteigt. In diesem Fall verlängert sich die Frist nach Satz 2 um sechs Monate. Mit der Anfügung einer Nummer 3 wird nun auch der Fall erfasst, dass der Vermieter in der Modernisierungsankündigung noch angekündigt hatte, er wolle die Mieterhöhung nach § 559 BGB-E berechnen, sich in der Mieterhöhungserklärung jedoch dafür entscheidet, die Mieterhöhung nach dem vereinfachten Verfahren zu berechnen. Dies ist für diejenigen Mieter problematisch, die sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB-E erfolgreich auf einen Härtefall nach § 559 Absatz 4 BGB-E hätten berufen können, der im vereinfachten Verfahren aufgrund von § 559c Ab-

satz 2 Nummer 2 BGB-E nicht zur Anwendung kommt. Daher soll dem Mieter mit dem späteren Inkrafttreten der Mieterhöhung in diesem Fall die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnung ordentlich zu kündigen und sich eine neue Wohnung zu suchen. Der umgekehrte Fall der Ankündigung einer Mieterhöhung nach § 559c BGB-E und der Berechnung der Mieterhöhung nach § 559 BGB-E in der Mieterhöhungserklärung bedarf keiner gesetzlichen Bestimmung. Liegt die tatsächliche Mieterhöhung in diesem Fall um mehr als 10 Prozent über der angekündigten Mieterhöhung, so verlängert sich die Frist, zu der die Mieterhöhung in Kraft tritt, bereits nach Nummer 2.

Zu Nummer 15

(Einfügung des § 559c BGB-E – Vereinfachtes Verfahren)

Zu Absatz 1

Insbesondere Kleinvermieter verzichten oftmals auf die Durchführung von Modernisierungen, weil sie sich von den Anforderungen, die an ein anschließendes Mieterhöhungsverfahren gestellt werden, überfordert fühlen. Um hier Abhilfe zu schaffen, wird ein vereinfachtes Verfahren eingeführt.

Voraussetzung für die Geltendmachung einer Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren ist zunächst, dass es sich bei den durchgeführten baulichen Maßnahmen überhaupt um Modernisierungsmaßnahmen handelt. Werden verschiedene Maßnahmen gleichzeitig durchgeführt und handelt es sich bei einem Teil der Maßnahmen um reine Instandhaltungsmaßnahmen, so müssen die Kosten, die auf diese Maßnahmen entfallen, zunächst herausgerechnet werden.

Da im vereinfachten Verfahren auf verschiedene Schutzmechanismen für die Mieter verzichtet wird, soll es nur auf kleinere Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Investitionsvolumen von 10 000 Euro je Wohnung zur Anwendung kommen. Der Vermieter soll auch nicht die Möglichkeit haben, Mieterhöhungen nach § 559 BGB-E gezielt mit Mieterhöhungen im vereinfachten Verfahren zu kombinieren. Hat der Vermieter daher in den vergangenen fünf Jahren eine oder mehrere Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB oder § 559c BGB-E durchgeführt, so ermäßigen sich die 10 000 Euro um den Betrag, der für die früheren Modernisierungsmaßnahmen vor Abzug der Instandhaltungskosten nach § 559 Absatz 2 BGB bzw. nach Absatz 2 Nummer 1 geltend gemacht worden sind.

Zu Absatz 2

Zu Nummer 1

Einer der wesentlichen Vereinfachungsaspekte im vereinfachten Verfahren ist der Verzicht auf die Berechnung der Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, wenn es keine Modernisierung gegeben hätte. Die Höhe dieser fiktiven Instandhaltungskosten kann sehr unterschiedlich ausfallen und zwar sogar bei der gleichen Maßnahme. So beträgt bei einem Fensteraustausch von Einfach- auf Doppelverglasung, wenn die Fenster sich vor der Durchführung der Maßnahme in einem einwandfreien Zustand befanden, der Modernisierungsanteil 100 Prozent. Waren die Fenster hingegen kaputt und hätten ohnehin ausgetauscht werden müssen, so beträgt der Instandsetzungsanteil 100 Prozent, da es keinen Markt für einfachverglaste Fenster mehr gibt. Man wird bei generalisierter Betrachtung davon ausgehen können, dass in den meisten Fällen eine Modernisierungsmaßnahme zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem auch Instandsetzungsarbeiten erforderlich gewesen wären, dass die Kosten für die Instandhaltungsarbeiten aber deutlich unter dem der Modernisierungsmaßnahme liegen. Die gemäß § 559 Absatz 2 BGB abzuziehenden Instandhaltungskosten werden daher mit 50 Prozent pauschaliert (§ 559c Absatz 2 Nummer 1 BGB-E).

Zu Nummer 2

Beim vereinfachten Verfahren entfällt die Kappungsgrenze nach § 559 Absatz 3a BGB-E. Da ohnehin nur Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von 10 000 Euro pro Wohnung gefördert werden und von diesen die Pauschale gemäß § 559c Absatz 2 Nummer 1 BGB-E abzuziehen ist, beträgt die maximale Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren 33,33 Euro monatlich. Die Kappungsgrenze nach § 559 Absatz 3a BGB-E dürfte daher im Normalfall ohnehin keine Anwendung finden.

Der Mieter soll sich auch nicht auf das Vorliegen einer finanziellen Härte berufen können, daher findet § 559 Absatz 4 BGB-E keine Anwendung. Dies schafft Sicherheit für den Vermieter. Aufgrund des geringen Betrages der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren dürfte dies auch für den Mieter nicht zu unbilligen Härten führen. Der Mieter hat darüber hinaus im Gegenzug die Sicherheit, bei Ausschöpfen des Maximalbetrages in den nächsten fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zahlen zu müssen.

Aus Vereinfachungsgründen wird auch darauf verzichtet, den Zinsvorteil zinsverbilligter oder zinsloser Darlehen gemäß § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 BGB zum Abzug zu bringen. Dieser würde in Anbetracht der maximal geförderten Investitionssumme von 10 000 Euro ohnehin nur einen sehr geringen Betrag ausmachen. Anders verhält es sich mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushaltsmitteln oder mit von Dritten übernommenen Kosten, die gemäß § 559a Absatz 1 BGB bzw. § 559a Absatz 2 Satz 4 BGB auch im vereinfachten Verfahren von den aufgewendeten Kosten abgezogen werden müssen. Hierzu zählen insbesondere auch Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Diese öffentlichen Fördermittel sollen auch dem Mieter zugutekommen.

Zu Absatz 3

Auf das Mieterhöhungsschreiben gemäß § 559b BGB kann auch im vereinfachten Verfahren nicht verzichtet werden, da dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden muss, die Angaben des Vermieters nachzuvollziehen. Hierfür muss der Vermieter angeben, welche Modernisierungsmaßnahmen er durchgeführt hat und wie hoch die Kosten für diese Maßnahmen insgesamt waren. Verteilen sich diese auf mehrere Wohnungen, so muss er nachvollziehbar berechnen, wie sich die Kosten auf die einzelnen Wohnungen verteilen. Werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, so muss er die Kosten auf diese Maßnahmen nur dann aufteilen, wenn neben Modernisierungsmaßnahmen auch reine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Angaben zu den ersparten Instandhaltungskosten entfallen aufgrund der Pauschale nach Absatz 2 Nummer 1. Die Belege müssen nicht hinzugefügt werden, der Mieter hat jedoch ein Einsichtsrecht.

Der Vermieter muss im Mieterhöhungsschreiben angeben, dass er das vereinfachte Verfahren anwendet.

Zu Absatz 4

Die Nachteile des vereinfachten Verfahrens für den Mieter, insbesondere die Pauschalierung der Instandhaltungskosten, die Nichtanwendung der Kappungsgrenze und die fehlende Möglichkeit, sich auf einen Härtefall zu berufen, lassen sich nur dann rechtfertigen, wenn sich die Belastungen des Mieters in Grenzen halten. Neben der Begrenzung der Modernisierungskosten auf einen Höchstbetrag von 10 000 Euro ist daher auch eine zeitliche Begrenzung erforderlich. Wird der Höchstbetrag ausgeschöpft, so sind daher in den kommenden fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen und zwar weder nach § 559 BGB-E noch nach § 559c BGB-E möglich. Wird der Höchstbetrag durch die erste Modernisierungsmaßnahme noch nicht ausgeschöpft, so kann der Vermieter auch innerhalb dieses Zeitraums noch weitere Modernisierungsmieterhöhungen im vereinfachten Verfahren bis zur Grenze des Höchstbetrags geltend machen. Mieterhöhungen nach § 558 oder § 560 BGB bleiben hiervon unberührt.

Zu Nummer 16

(Neufassung des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Die Vorschrift ergänzt § 543 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB bei außerordentlicher fristloser Kündigung wegen Verzugs mit geforderten Mieterhöhungsbeträgen. Dem Mieter soll bei Streit über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung ausreichend Zeit eingeräumt werden, die während des Streits aufgelaufenen Erhöhungsbeträge zu zahlen. Die vorgeschlagenen Änderungen dienen vor allem der Klarstellung und Kohärenz sowie der Präzisierung des teilweise ungenauen Wortlauts der Regelung. Darüber hinaus dienen geringfügige Anpassungen der Rechtssicherheit für die Mietparteien.

Die Regelung in § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB ist zunächst neu zu fassen, weil die bisherige Inbezugnahme der §§ 558 bis 560 BGB teilweise keinen Sinn mehr ergibt bzw. zu Unklarheiten führt. Die zwischenzeitlich eingefügten §§ 558a bis e und §§ 559a und b BGB enthalten nur Formvorschriften. Im Hinblick auf die Mieterhöhung nach § 558 BGB ist der Gesetzeswortlaut unpräzise. Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen und ggf. einklagen, nicht jedoch eine Zahlung. Der neue Gesetzeswortlaut erfasst daher ausdrücklich sowohl eine rechtskräftige Verurteilung des Mieters zur Zustimmung nach § 558 BGB als auch eine rechtskräftige Verurteilung zur Zahlung einer Mieterhöhung nach § 559 oder § 560 BGB.

Zu Satz 1

Bei Zahlungsverzug hinsichtlich einer Mieterhöhung nach § 559 und § 560 BGB kann der Vermieter bei schriftlicher Zurückweisung der Mieterhöhung durch den Mieter zukünftig erst dann kündigen, wenn die Verpflichtung zur Zahlung der erhöhten Miete rechtskräftig feststeht. Solange sich die Parteien über die Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung streiten, soll der Vermieter dem Mieter nicht wegen Verzugs im Hinblick auf den streitbefangenen Betrag kündigen können. Die Neuregelung schließt damit auch die nicht ganz widerspruchsfreie Auslegung aus, nach der im Fall der rechtskräftigen Feststellung einer Mieterhöhung eine Kündigung erst nach Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft möglich ist, während eine Kündigung bereits bei Verzug möglich ist, wenn der Vermieter keine Klage eingereicht hat.

Trägt der Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters jedoch keine Einwände vor oder formuliert er diese nicht schriftlich, ist eine rechtskräftige Feststellung der Wirksamkeit der Mieterhöhung weiterhin nicht erforderlich. Denn etwaige Einwände des Mieters gegenüber der Mieterhöhung sind für den Vermieter nicht erkennbar bzw. nicht nachprüfbar. Der Vermieter kann in diesem Fall bei Zahlungsverzug, der die Voraussetzungen des § 543 Absatz 2 Nummer 3 ggf. in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB erfüllt, weiterhin unmittelbar kündigen.

Die Formulierung „rechtskräftig feststeht“ erfasst sowohl Leistungs- als auch Feststellungsklagen. Neben Zahlungsklagen des Vermieters nach den § 559 Absatz 1 und § 560 Absatz 1 und 2 BGB sind auch (negative) Feststellungsklagen umfasst.

Zu Satz 2

Satz 2 erfasst den Parallellfall des Zahlungsverzugs hinsichtlich einer Mieterhöhung nach § 558 BGB. Die Neuformulierung trägt der Tatsache Rechnung, dass der Mieter nach § 558 BGB nicht zur Zahlung, sondern nur zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verurteilt werden kann (s. oben). Die Änderung stellt gleichzeitig klar, dass bei einer Verurteilung nach § 558 BGB eine (weitere) Klage auf „Zahlung“ nach Zustimmung nicht erforderlich ist.

Zu Satz 3

Der neue Satz 3 entspricht dem letzten Halbsatz von § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB des geltenden Rechts.

Zu Nummer 17

(Änderung des § 573 BGB – Ordentliche Kündigung des Vermieters)

Zu Buchstabe a

(Einfügung eines neuen Absatzes 3)

Zu Satz 1

Mit der Ergänzung werden zum einen die Voraussetzungen für eine ordentliche und eine außerordentliche fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs des Mieters hinsichtlich des Zeitraums und der Höhe des rückständigen Betrags einander angeglichen. Zum anderen werden die mieterschützenden Regelungen des § 569 Absatz 3 und des § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB auf die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erstreckt. Die Ergänzung trägt insbesondere durch Vereinheitlichung und Vereinfachung zu mehr Rechtsklarheit und -sicherheit bei.

Nach Absatz 3 Satz 1 ist eine ordentliche Kündigung wegen Verzugs mit der Miete möglich, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Monate mit der vollständigen Miete oder mehr als einer Monatsmiete im Rückstand ist oder der Rückstand über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten besteht und einen Betrag von zwei Monatsmieten erreicht. Die Regelung konkretisiert die bisher gesetzlich nicht bestimmte Tatbestandsvoraussetzung einer „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ nach Absatz 2 Nummer 1 für den Fall des Zahlungsverzugs durch Bezugnahme auf die entsprechenden Regelungen zur außerordentlichen fristlosen Kündigung in § 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB in Verbindung mit § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB. Mit seiner Entscheidung vom 10. Oktober 2012 (Az. VIII ZR 107/12) hat der Bundesgerichtshof für eine „nicht unerheblichen Pflichtverletzung“ bei Mietrückstand lediglich eine Untergrenze festgelegt, unterhalb der eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei Wohnraum ausgeschlossen ist. Danach ist eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs jedenfalls nicht möglich, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und zudem die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. Mit dieser „Negativabgrenzung“ wird jedoch nicht festgelegt, dass bei Überschreiten der Grenze automatisch zugleich die Erheblichkeitsschwelle für die Annahme einer nicht unerheblichen Pflichtverletzung überschritten ist. Die Neuregelung ändert dies und orientiert sich dabei an den gesetzlichen Mindestvoraussetzungen für die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Mit der Angleichung werden lediglich Zeitraum und Umfang des Zahlungsverzugs, die zur ordentlichen Kündigung berechtigen, gesetzlich geregelt.

Zu Satz 2

Absatz 3 Satz 2 sorgt ergänzend dafür, dass die für den Fall des Zahlungsverzugs bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung geltenden besonderen mieterschützenden Vorschriften auch auf eine ordentliche Kündigung aus demselben Grund anwendbar sind. Dies betrifft insbesondere das Nachholrecht und die sogenannte Schonfristregelung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB. Die Befriedigung kann durch Zahlung, Aufrechnung oder Hinterlegung mit Rücknahmeverzicht erfolgen. Der Erfüllung steht es gleich, wenn sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Der Mieter soll nicht nur eine außerordentliche fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs durch Nachholung sämtlicher versäumter und fälliger Zahlungen innerhalb der Schonfrist zu Fall bringen können. Um Missbrauch auszuschließen und zum Schutz des Vermieters bleibt es dabei, dass eine Nachholung nur einmal innerhalb einer Frist von zwei Jahren

möglich ist. Dabei kommt es auf die Art der Kündigung (außerordentlich fristlos oder ordentlich) nicht an. Abzustellen ist darauf, ob wegen eines auf einem anderen Lebenssachverhalt beruhenden Zahlungsverzugs in den vorangegangenen zwei Jahren bereits eine Kündigung ausgesprochen worden war, deren Wirkung durch nachträglichen Ausgleich der Rückstände beseitigt wurde.

Durch die entsprechende Inbezugnahme sind im Fall der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs ebenfalls die Kündigungssperrfrist nach § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB-E, der Ausschluss der Kündigung bei vorheriger Befriedigung nach § 543 Absatz 2 Satz 2 BGB sowie die Möglichkeit des Mieters, nach § 543 Absatz 2 Satz 3 BGB eine Kündigung durch unverzügliche Aufrechnung unwirksam zu machen, anwendbar.

Zu Satz 3 und 4

Satz 3 und 4 gleichen schließlich die Voraussetzungen und Rechtsfolgen für eine ordentliche und außerordentliche fristlose Kündigung im Fall des Verzugs mit einer Sicherheitsleistung weitgehend an.

Zu Buchstabe b

(Verschiebung der bisherigen Absätze 3 und 4)

Es handelt sich um eine Folgeänderung, die im Hinblick auf den neu eingefügten Absatz 3 erforderlich ist.

Zu Nummer 18

(Änderung des § 574 Absatz 4 BGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung, die im Hinblick auf den neu eingefügten Absatz 3 des § 573 BGB-E erforderlich ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB)

In Artikel 229 EGBGB wird eine Übergangsvorschrift eingefügt:

Zu Absatz 1

Grundsätzlich gelten die neuen Bestimmungen zur Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen auch für bei Inkrafttreten bereits bestehende Mietverhältnisse. Nach Absatz 1 ist bei bereits bestehenden Mietverhältnissen auf den Zugang der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 BGB beim Mieter abzustellen. Erfolgt der Zugang noch unter Geltung des alten Rechts, so ist sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung wegen Modernisierung das bislang geltende Recht maßgeblich. Geht die Modernisierungsankündigung dem Mieter ab Inkrafttreten der neuen Regelungen zu, so gilt sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung das neue Recht. Hat der Vermieter dem Mieter keine Modernisierungsankündigung zukommen lassen, oder entspricht diese nicht den Anforderungen des § 555c Absatz 1 Satz 1 BGB, so ist der Vermieter nicht schutzwürdig. In diesem Fall ist das bislang geltende Recht daher nur dann maßgeblich, wenn die Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 BGB noch unter Geltung des alten Rechts zugegangen ist. Maßgeblich ist, ob die Modernisierungserklärung den Anforderungen von § 555c Absatz 1 Satz 1 BGB entspricht, auf den Hinweis nach § 555c Absatz 2 BGB kommt es nicht an.

Zu den Absätzen 2 und 3

Die Absätze 2 und 3 enthalten Übergangsvorschriften zu der Frage, ab wann die Änderungen der §§ 556a Absatz 1a, 558 Absatz 1 Satz 2 und 559 Absatz 3 Satz 2 bis 4 BGB-E für Abrechnungen über Betriebskosten und Mieterhöhungsverlangen in laufenden Mietverhältnissen maßgeblich sind. Die Neuregelungen sollen nur für solche Betriebskosten gelten, deren Abrechnungszeitraum erst ab dem Inkrafttreten des Gesetzes beginnt, bzw. nur auf Mieterhöhungsverlangen anwendbar sein, die dem Mieter erst nach Inkrafttreten des Gesetzes zugehen.

Zu Absatz 4

Absatz 4 enthält die Übergangsregelungen zu der Frage, welcher Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Erstellung von Mietspiegeln nach Inkrafttreten der Neuregelung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB-E maßgeblich ist. Grundsätzlich können die nach Landesrecht zuständigen Behörden jederzeit einen Mietspiegel mit einem achtjährigen Bezugszeitraum erstellen. Für eine Übergangszeit ist jedoch die Erstellung nach Maßgabe des vierjährigen Bezugszeitraums weiter zulässig. Die Übergangszeit trägt dem Umstand Rechnung, dass qualifizierte Mietspiegel nach Maßgabe des § 558d Absatz 2 BGB innerhalb eines Zweijahreszeitraums anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen sind. Die Anpassung oder Neuerstellung erfolgt regelmäßig jeweils zu demselben Stichtag des Jahres. Haben die Gemeinden bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung mit der Vorbereitung der Erstellung eines Mietspiegels begonnen, müssten sie unter Umständen die bereits begonnene Konzeption der Befragung (Inhalt des Fragebogens, Auswahlgrundlage von ggf. geschichteten Befragungen) umstellen, was zu zeitlichen Problemen führen kann. Für die Umstellung erscheint ein Übergangszeitraum von drei bis vier Monaten ausreichend und angemessen. Dementsprechend wird für einen bis zu vier Monate nach Inkrafttreten liegenden Stichtag auch eine Anwendung des vierjährigen Bezugszeitraums für zulässig erklärt, vorausgesetzt der Mietspiegel wird innerhalb einer Frist von bis zu zehn Monaten nach Inkrafttreten veröffentlicht. Diese Frist gilt gleichermaßen für qualifizierte und einfache Mietspiegel, weil auch einfache Mietspiegel auf der Erhebung und Auswertung von zu beschaffenden Primär- oder Sekundärdaten beruhen können.

Auch die Anpassung qualifizierter Mietspiegel mit einem vierjährigen Bezugszeitraum ist nur innerhalb des Übergangszeitraums zulässig, um zu verhindern, dass für einen zu langen Zeitraum in unterschiedlichen Gemeinden unterschiedliche Bezugszeiträume gelten. Erfolgt die Anpassung auf Basis einer Stichprobe, sind keine Besonderheiten zu beachten. Erfolgt sie allerdings auf der Basis einer Indexfortschreibung, muss ein nach dem Inkrafttreten angepasster Mietspiegel bereits nach Maßgabe des neuen § 558d Absatz 2 Satz 2 BGB-E angepasst werden, also auf der Basis des Nettokaltmietenindex des jeweiligen Landes oder des Bundes. Dies ergibt sich daraus, dass die Neuregelung § 558d Absatz 2 Satz 2 BGB-E ohne Übergangsvorschrift in Kraft tritt.

Zu Absatz 5

Zu Nummer 1

Absatz 5 Nummer 1 regelt die materiell-rechtlichen Folgen der Übergangsregelungen in Absatz 4. Solange ein Mietspiegel vor Inkrafttreten oder nach Inkrafttreten innerhalb des Übergangszeitraums nach Maßgabe des vierjährigen Bezugszeitraums erstellt oder angepasst worden ist, muss sich während der Gültigkeitsdauer auch die materielle Rechtslage weiter nach dem vierjährigen Bezugszeitraum richten, andernfalls wären die erstellten Mietspiegel wertlos. Der Endzeitpunkt richtet sich primär nach der erstmaligen Anwendung eines neuen Mietspiegels, also dessen Stichtag. Dies kann in einer Übergangszeit bis zur Veröffentlichung zu praktischen Unsicherheiten führen, die aber auch bisher schon bei der Erstellung neuer Mietspiegel bestehen und hinzunehmen sind, weil andernfalls der neue Mietspiegel in der Zwischenzeit wertlos wäre. Die nach Landesrecht zu-

ständige Behörde kann zudem vorab über den Stichtag informieren. Zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558a BGB kann der bisherige Mietspiegel bis zur Veröffentlichung des neuen Mietspiegels verwendet werden. Wird kein neuer Mietspiegel erstellt, läuft die Übergangszeit zwei Jahre nach Veröffentlichung des letzten Mietspiegels oder nach Veröffentlichung der Anpassung des Mietspiegels ab.

Zu Nummer 2

Nummer 2 stellt klar, dass die nach Landesrecht zuständigen Behörden auch nach Inkrafttreten weiterhin die Gemeinden sind, solange Mietspiegel noch nach altem Recht erstellt werden und das Landesrecht nichts anderes bestimmt. Sobald Mietspiegel nach neuem Recht erstellt werden, muss eine Zuständigkeitsbestimmung nach Landesrecht geschaffen werden.

Zu Absatz 6

Zu Nummer 1

Absatz 6 Nummer 1 enthält eine Übergangsvorschrift zu der Frage, nach welchen Grundsätzen qualifizierte Mietspiegel in der Übergangszeit zu bewerten sind. Die Regelung gilt sowohl für Mietspiegel, die vor Inkrafttreten erstellt worden und nach Inkrafttreten zu bewerten sind, als auch für solche, die in der Übergangszeit nach Absatz 4 nach Maßgabe des bisherigen Bezugszeitraums erstellt worden sind. Sie sind im Grundsatz nach den bisherigen Regelungen zu erstellen, also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Da die Neuregelung Beurteilungsspielräume klarer aufzeigt und in der nach § 558e Absatz 1 BGB-E möglichen Rechtsverordnung auch Streitfragen in Bezug auf die einzuhaltenden Grundsätze geklärt werden können, sollen diese Streitfragen auch für die bereits nach altem Recht erstellten Mietspiegel ausgeräumt werden. Deshalb sollen Erleichterungen nach neuem Recht auch für nach altem Recht erstellte Mietspiegel gelten.

Zu Nummer 2

Nummer 2 enthält eine Klarstellung für die Anwendung der Neuregelungen zur Vermutungswirkung (§ 558d Absatz 1 Satz 3 BGB-E) und zur Rechtsfolge qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Absatz 3 BGB-E). Die Vorschriften treten grundsätzlich ohne Übergangsrecht in Kraft und sind damit im Streitfall nach Inkrafttreten auch auf bereits erstellte Mietspiegel anwendbar. Da jedoch die neuen Vorschriften nur auf die Grundsätze qualifizierter Mietspiegel nach neuem Recht verweisen, muss der Verweis für eine sinnvolle Anwendung auf alte Mietspiegel angepasst werden. Bei ihnen wird dementsprechend vermutet, dass sie nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt sind; ein nach diesen Grundsätzen erstellter Mietspiegel hat die Wirkung eines gerichtlichen Sachverständigen-gutachtens. Hierbei gilt ebenfalls, dass Erleichterungen nach neuem Recht auch für nach altem Recht erstellte Mietspiegel gelten, was durch den Verweis auf Absatz 6 Nummer 1 klargestellt wird.

Zu Absatz 7

Absatz 7 enthält eine Übergangsvorschrift zu der Frage, ab wann die Änderung des § 569 Absatz 3 Nummer 3 und § 573 Absatz 3 BGB-E für Kündigungen in laufenden Mietverhältnissen maßgeblich sind. Da die Klarstellungen und geringfügigen Neuregelungen auch die Voraussetzungen betreffen, unter denen eine ordentliche Kündigung erklärt werden kann bzw. ihre Wirkung wieder verliert, sollen diese Regelungen aus Gründen der Rechtssicherheit erst für die Kündigungen gelten, die den Mietern ab dem Inkrafttreten der Neuregelungen zugehen.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die neu gefasste Ermächtigung der Bundesregierung zum Erlass einer Rechtsverordnung in Bezug auf die Mietspiegelerstellung tritt am Tag nach Verkündung in Kraft. Dasselbe gilt für die datenschutzrechtlichen Vorschriften, die eine Erleichterung für die Mietspiegelerstellung bewirken. Die übrigen Vorschriften treten am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.