

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz für ein Gesetz zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete

Berlin, den 16.12.2024

I. Einleitung

Der vorliegende Referentenentwurf für ein Gesetz zur Änderung von Regelungen des Rechts der Wohnraummiete (Stand: 13.12.2024) bezweckt, Mieterinnen und Mietern durch verschiedene Maßnahmen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu sichern und sie vor dem mit steigenden Mieten einhergehenden Armutsrisiko zu schützen.

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt diese Initiative als dringend notwendigen Beitrag, Mieterinnen und Mieter angesichts vielerorts massiv gestiegener und weiter steigender Mieten besser vor wirtschaftlicher Überforderung und Wohnungsverlust zu schützen. Die Umsetzung der Änderungen ist lange überfällig. Denn sie waren ganz überwiegend bereits im Koalitionsvertrag der ehemaligen Regierungskoalition aus SPD, BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN und FDP aus dem Jahre 2021 vereinbart, wurden jedoch bisher nicht umgesetzt. Nach dem Ende der Regierungskoalition fällt die Initiative nun in eine Zeit unsicherer politischer Mehrheitsverhältnisse. Vor diesem Hintergrund appellieren wir an die amtierende Bundesregierung und die Abgeordneten aller Parteien im Bundestag, die Initiative zügig voranzutreiben und die Änderungen unter Berücksichtigung der folgenden Stellungnahme zu den Inhalten im Einzelnen noch in dieser Legislaturperiode zu verabschieden.

II. Änderung in 556g BGB

Wir befürworten die mit § 556g Abs. 3a BGB-E vorgesehene Änderung, dass Vermietende, die in einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d BGB eine Wohnung mit Möblierung vermieten möchten, künftig einen auf die Möblierung entfallenden Anteil der Miete beim Abschluss des Mietvertrages gesondert ausweisen müssen (Satz 1). Anderenfalls soll die Wohnung als unmöbliert gelten, so dass die zusätzliche Berücksichtigung eines Möblierungszuschlags bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe ausgeschlossen ist (Satz 3).

Vermietende, die eine Wohnung mit Mobiliar vermieten, können zusätzlich zur Raummiete ein Entgelt für die Überlassung des Mobiliars, einen sog. Möblierungszuschlag, verlangen, wenn und soweit die Nutzung des Mobiliars für die Mieterin bzw. den Mieter eine Erweiterung der Gebrauchsmöglichkeiten darstellt. Bislang müssen Vermietende im Mietvertrag lediglich die Gesamtmiete angeben, eine gesonderte Ausweisung des Möblierungszuschlags ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und findet in der Praxis auch nicht statt.

In Gebieten, die nach § 556d BGB als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen sind und in denen die Wiedervermietungsmiete zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten darf (sog. Mietpreisbremse), begünstigt dies eine Umgehung der Regulierung der Miethöhe. Zwar gilt die Regulierung grundsätzlich auch für möblierten Wohnraum; sie erfasst hier den auf die Raummiete entfallenden Teil der Miete. Muss der Möblierungszuschlag aber nicht gesondert ausgewiesen werden, bleibt im Dunkeln, welcher Anteil der Miete auf die Raummiete entfällt und welcher Anteil die Möblierung betrifft, so dass weder nachvollziehbar ist, ob die Begrenzung der Raummiete beachtet ist noch, ob das für die Möblierung geforderte Entgelt angemessen oder unangemessen hoch ist.

In der Praxis wird diese Intransparenz von Vermietenden in erheblichem Umfang ausgenutzt. Dies zeigt die Entwicklung der Angebote möblierter Wohnungen in Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten. So wird jede dritte Wohnung in den fünf größten Städten mittlerweile möbliert angeboten und bundesweit sind solche Wohnungen durchschnittlich 45 Prozent teurer als vergleichbare Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund schafft § 556g Abs. 3a Satz 1 BGB-E die notwendige Transparenz über die Zusammensetzung der Miete, so dass eine Überprüfung der Miethöhe wie auch der Angemessenheit des Möblierungszuschlags möglich wird.

Gleichzeitig wird mit § 556g Abs. 3a Satz 3 BGB-E eine effektive Sanktion eingeführt, indem die Wohnung als unmöbliert fingiert wird, wenn der Möblierungszuschlag nicht gesondert ausgewiesen wird. Denn dann ist der auf die Möblierung entfallende Teil der Miete bei der Bestimmung der zulässigen Miethöhe nicht gesondert zu berücksichtigen, sondern unterliegt die Gesamtmiete der Grenze von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete für die unmöblierte Wohnung.

Diese Sanktion ist auch sachgerecht. Denn Vermietende tragen Verantwortung dafür, sich vor dem Abschluss eines Mietvertrages über die gesetzlichen Grundlagen der Mietpreisbildung zu informieren. Hierzu zählen die Bestimmungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn wie auch die rechtlichen Grundsätze für die Wirksamkeit von Entgelten für Möblierungen. Vermietende sind deshalb gehalten, sich vor Abschluss eines Mietvertrages mit der Frage auseinanderzusetzen, welche Miete zulässigerweise gefordert werden darf. Ihnen ist deshalb im Falle einer möblierten Vermietung auch ohne Weiteres zuzumuten, beim Mietvertragsabschluss die verlangte Raummiete einerseits und den Möblierungszuschlag

andererseits zu benennen. Geschieht dies nicht, ist es zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Mietforderungen geboten, eine Überschreitung der zulässigen Miethöhe durch einen Möblierungszuschlag auszuschließen, wie es mit § 556g Abs. 3 Satz 3 BGB-E geschieht.

III. Änderungen in § 558 BGB

1. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB-E

Wir unterstützen die mit § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB-E vorgesehene Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete von sechs auf sieben Jahre.

Nach § 558 Abs. 1 BGB können Vermietende im laufenden Mietverhältnis eine Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Diese wird derzeit nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind.

Danach ist die ortsübliche Vergleichsmiete eine Durchschnittsmiete, die lediglich die Entwicklung neu vereinbarter und geänderter, insbesondere erhöhter Mieten abbildet. Die preisdämpfende Wirkung unveränderter Mieten für vergleichbare Wohnungen bleibt außer Betracht, so dass ein verzerrtes Bild des Mietmarktes entsteht. Unseres Erachtens muss die ortsübliche Miete dahingehend verändert werden, dass sämtliche Mieten für vergleichbare Wohnungen in die Betrachtung mit einbezogen werden, auch die von preisgebundenem Wohnraum. Gleichwohl begrüßen wir die mit § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB-E vorgesehene Verlängerung des Betrachtungszeitraums von sechs auf sieben Jahre als Schritt in die richtige Richtung, weil sie geeignet ist, jedenfalls eine moderate Dämpfung des Mietenanstiegs zu bewirken. Eigentlich müssten Mietspiegel auf der Basis sämtlicher Mietverhältnisse, mindestens aber derer der letzten zehn Jahre, erstellt werden.

2. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB-E

Wir befürworten die mit § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB-E geplante Änderung zur Reduzierung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten von bisher 15 Prozent in drei Jahren auf 11 Prozent in drei Jahren. Die Regelung zum Inkrafttreten der Änderung ist allerdings widersprüchlich.

Die Reduzierung der Kappungsgrenze bildet einen wesentlichen Beitrag zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor wirtschaftlicher Überforderung und drohendem Wohnungsverlust als Folge drastischer Mieterhöhungen. Die Regelung zum Inkrafttreten der Änderung ist aber nicht nachvollziehbar, weil widersprüchlich. Artikel 4 Satz 2-E besagt, dass Artikel 1 Nr. 2-E – er umfasst u.a. die Änderung der Kappungsgrenze – erst zweieinhalb Jahre nach dem Inkrafttreten des Gesetzes im Übrigen in Kraft treten soll. Gleichzeitig bestimmt Artikel 2-E

jedoch, dass auf Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zugegangen sind, § 558 Abs. 3 Satz 2 des Gesetzes in der bis dahin geltenden Fassung anwendbar ist. Letzteres impliziert, dass für Mieterhöhungsverlangen, die ab Inkrafttreten des Gesetzes zugehen, das neue Recht mit reduzierter Kappungsgrenze maßgeblich ist. Nur dies ist unseres Erachtens auch sachgerecht. Vermietende sind ausreichend geschützt, wenn für Mieterhöhungsverlangen, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes gestellt wurden, weiterhin das bisherige Recht Anwendung findet. Denn für Mieterhöhungsverlangen, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes gestellt werden, ist die neue Rechtslage bekannt, so dass Vermietende sich von vornherein darauf einstellen können. Warum hier noch ein Zeitraum zur Fortgeltung des alten Rechts eingeräumt werden sollte, ist nicht ersichtlich. § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB-E muss am Tag nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten. Darüber hinaus sind wir der Ansicht, dass Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen dauerhaft noch stärker begrenzt werden müssen als im vorliegenden Entwurf vorgeschlagen.

IV. Änderung in § 558d BGB

§ 558d BGB soll um einen Abs. 4 ergänzt werden, wonach Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern qualifizierte Mietspiegel erstellen müssen. Unseres Erachtens ist eine derartige verpflichtende Vorgabe qualifizierter Mietspiegel nicht sinnvoll.

Ohne Frage sind Mietspiegel als Begründungsmittel für die Ortsüblichkeit einer verlangten Miete von besonderer Bedeutung. Sie schaffen auf einer breiten Datengrundlage Transparenz und Klarheit und haben damit eine Befriedigungsfunktion. Dem trägt das geltende Recht Rechnung, indem § 558c Abs. 4 BGB Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Ob ein mit erheblichem Aufwand und Kosten erstellter qualifizierter Mietspiegel erforderlich ist oder ein einfacher Mietspiegel genügt, richtet sich nach den Gegebenheiten vor Ort und sollte wie bisher weiterhin in der Entscheidung der jeweiligen Kommune und der Interessenvertretungen der Mieter- und der Vermieterschaft liegen.

V. Änderung in § 573 BGB

Wir unterstützen die mit dem neuen § 573 Abs. 4 BGB-E beabsichtigte Angleichung des Mieterschutzes im Falle einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Allerdings sollte die Angleichung nicht nur für solche Fälle gelten, in denen sowohl eine außerordentliche fristlose als auch eine ordentliche fristgebundene Kündigung möglich ist, sondern auch, wenn allein eine ordentliche fristgebundene Kündigung erfolgen könnte.

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird eine wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, wenn Mietende den Zahlungsrückstand bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit einer Räumungsklage vollständig ausgleichen oder sich eine öffentliche Stelle zur Begleichung des Rückstands

verpflichtet (sog. Schonfristzahlung). Die Vorschrift gilt allerdings nicht für eine ordentliche fristgebundene Kündigung, die in der Praxis regelmäßig hilfsweise zugleich erklärt wird. Im Ergebnis führt dies dazu, dass Mietende durch eine Nachzahlung zwar die Wirkungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung beseitigen können, damit jedoch nicht auch die Wirkung der ordentlichen fristgebundenen Kündigung entfällt, obwohl diese auf demselben Geschehen beruht. Ob Letztere im Lichte der Nachzahlung unwirksam ist, bedarf einer gesonderten Beurteilung und ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls, die sich im Zweifel auch erst vor Gericht nach mehreren Instanzen entscheidet.

Dadurch wird nicht nur eine für Mietende untragbare Unsicherheit geschaffen. Vielmehr wird für den Fall, dass Mietende Transferleistungsempfänger sind, auch die Übernahme des Rückstands durch die Transferleistungsbehörde überhaupt gefährdet. Denn die Übernahme der Zahlungsrückstände kommt nur in Betracht, wenn dadurch der Wohnraum für den Transferleistungsempfänger erhalten werden kann (§ 22 Abs. 8 SGB II, § 36 Abs. 1 SGB XII). Dies jedoch ist nicht der Fall, wenn die ordentliche fristgebundene Kündigung trotz Nachzahlung wirksam bleibt. Hier kommt eine Übernahme der Zahlungsrückstände nur in Betracht, wenn die Vermieterin oder der Vermieter sich gegenüber der Transferleistungsbehörde zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit erklärt. So wird Vermietenden die Möglichkeit eröffnet, sogar die Abwendung der außerordentlichen fristlosen Kündigung zu verhindern, indem sie eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen. Der mit dem Nachzahlungsrecht intendierte Schutz Mietender vor dem Verlust ihrer Wohnung wird konterkariert.

Der skizzierte Wertungswiderspruch kann nach ständiger Rechtsprechung des BGH nicht durch eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche fristgebundene Kündigung gelöst werden. Eine Korrektur müsse durch den Gesetzgeber erfolgen.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir, dass eine solche Korrektur mit der vorgeschlagenen Einführung des neuen § 573 Abs. 4 BGB-E nun vorgenommen wird. Wir befürworten zudem, dass zur Angleichung der mieterschützenden Regelungen auch die bislang ebenfalls nur bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung anwendbaren Regelungen des § 543 Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB zur vorprozessualen Nachzahlung sowie des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB zur Kündigungssperrfrist nach rechtskräftiger Verurteilung zur Zahlung einer erhöhten Miete auf die ordentliche fristgebundene Kündigung erstreckt werden sollen.

Wir plädieren allerdings auch dafür, die Angleichung nicht nur für solche Fälle vorzusehen, in denen sowohl eine außerordentliche fristgebundene als auch eine ordentliche fristgebundene Kündigung möglich ist, sondern auch dann, wenn allein eine ordentliche fristgebundene Kündigung erfolgen könnte. Denn die oben skizzierte, mit einer ordentlichen Kündigung verbundene Unsicherheit über deren Wirksamkeit und die daraus resultierende Problematik einer möglicherweise scheiternden Schuldenübernahme bei Transferleistungsempfängern gilt hier entsprechend, so dass auch hier ein anerkanntes Bedürfnis besteht, Mietende

durch die Anwendung der oben genannten Bestimmungen vor dem Verlust ihrer Wohnung zu schützen.