

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas Benner, Dr. Lena Gumnior, Helge Limburg, Awet Tesfaiesus, Kassem Taher Saleh, Sylvia Rietenberg, Timon Dzienus, Corinna Rüffer und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes

A. Problem

Die Preise für neue Mietwohnungen steigen gerade in Ballungszentren trotz Einführung der Mietpreisbremse immer stärker an. So kostete bei Abschluss eines neuen Mietvertrags 2024 in Leipzig die Wohnung 14,1 Prozent mehr als 2022, in Berlin waren es sogar 22,2 Prozent und in München über 11 Prozent (Quelle: IW Köln, IW-Wohnindex 2025, S. 13). Die explodierenden Neuvertragsmieten ziehen mit den Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete dann die Bestandsmieten in die Höhe und erhöhen auch die Belastung für jene, die schon lange in ihrer Wohnung leben. Dies schränkt die Freiheit der Menschen ein, ihr Leben selbstbestimmt zu gestalten. Etwa junge Menschen die sich auf den Weg in ein selbstbestimmtes Leben machen, und zu Hause ausziehen wollen. Oder Familien, die aus ihren zu kleinen Wohnungen ausziehen wollen, können es sich nicht leisten, und bleiben in ihren beengten Wohnverhältnissen.

Die geringe Wirksamkeit der Mietpreisbremse hat verschiedene Ursachen. Zum einen sind Wohnungen, die nach 2014 gebaut worden sind, von der Mietpreisbremse ausgenommen. Wohnungen, die vor zehn Jahren gebaut wurden, sind heute aber keine Neubauten mehr. Seit der Einführung der Mietpreisbremse 2014 werden vermehrt möblierte Wohnungen angeboten, um höhere Mieten durchsetzen zu können. Möblierte Wohnungen sind dabei meist deutlich teurer als normale Mietwohnungen ohne Möbel. Die unwirksame Regulierung wirkt sich dann auf die Bestandsmieten aus und treiben diese nach oben. Ursache hierfür ist, dass in die ortsübliche Vergleichsmiete zur Begründung von Mieterhöhungen nur die Mieten der letzten sechs Jahre Eingang finden. Also immer die teuersten Mietpreise berücksichtigt werden. Ältere und somit niedrigere Mietpreise, die dämpfend wirken, werden dagegen nicht berücksichtigt.

Hinzu kommt, dass der Mietwucherparagraph im Wirtschaftsstrafrecht unwirksam ist, sodass es keinen wirksamen Schutz gegen überhöhte Mietpreise gibt.

Ziel des Gesetzentwurfs ist, die Anhebung des Schutzniveaus gerade für einkommensschwache Mieter*innen vor Mietpreissteigerungen und überhöhten Angebotsmieten durch eine Verbesserung des sozialen Mietrechts bei Wohnraummietverträgen. Dadurch soll verhindert werden, dass die massive Preisentwicklung der

letzten Jahre die Situation für Mieterinnen und Mieter weiter verschärft und massenhaft zum Verlust ihrer Wohnung führt. Maßnahmen, die für den Bundeshaushalt fiskalische Auswirkungen haben, wurden bei diesem Gesetzentwurf bewusst zurückgestellt. Dies gilt insbesondere für eine Absenkung der Modernisierungumlage, die mit einem Förderprogramm zu flankieren wäre, und mögliche Änderungen im Steuerrecht.

B. Lösung

Durch dieses Gesetz werden unter anderem die Mietpreisbremse für neue Mietverträge in angespannten Wohnungsmärkten entfristet, die Ausnahme für nach 2014 gebaute Wohnungen nachgezogen und ihre Umgehung erschwert. Weiterhin werden Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen in angespannten Märkten auf neun Prozent in drei Jahren begrenzt indem die Kappungsgrenze abgesenkt wird. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes über die Mietpreisüberhöhung, der sogenannte Mietwucher wird entsprechend des Vorschlags des Bundesrats ertüchtigt. Schonfristzahlungen werden auch bei einer ordentlichen Kündigung möglich.

C. Alternativen

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

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

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

E. Erfüllungsaufwand

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

F. Weitere Kosten

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

Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025I Nr. 109) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 556d wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

„Wird eine Wohnung mit Mobiliar vermietet, ist der für die Vermietung der Möbel erhobene Zuschlag neben der Miete gemäß Satz 1 gesondert auszuweisen, soweit nicht ein auf das Mietverhältnis anzuwendender Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d die Vermietung des Mobiliars bereits berücksichtigt. Der Möblierungszuschlag darf monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel im Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert ist der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr. Wird kein Zuschlag für die Möblierung gesondert ausgewiesen, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe im Sinne des Satzes 1 als unmöbliert vermietet. § 556g Absatz 2 bis 4 gilt entsprechend.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 4 wird gestrichen.

bb) Satz 5 wird der neue Satz 4 und wie folgt neu gefasst:

„Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss begründet werden.“

cc) Die Sätze 6 und 7 werden die Sätze 5 und 6.

2. In § 556f wird Satz 1 durch folgenden neuen Satz 1 ersetzt:

„§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die seit höchstens einem Jahr genutzt und vermietet wird.“

3. In § 556g Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt geändert:
"Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wird."
4. § 557b wird wie folgt geändert:
- a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:
- „(3) Während der Geltung einer Indexmiete ist eine Erhöhung oder eine Reduzierung der Miete aufgrund einer Änderung des Preisindexes nach Absatz 1 begrenzt auf die jährliche vom Statistischen Bundesamt ermittelte Entwicklung des Nettokaltmietenindex für Deutschland seit der letzten wirksamen Änderung der Miete nach Absatz 1 oder, wenn eine solche noch nicht erfolgt ist, seit dem Abschluss der Vereinbarung nach Absatz 1.“
- b) Die bisherigen Absätze 3 bis 5 werden die Absätze 4 bis 6.
5. § 558 wird wie folgt geändert
- a) In Absatz 2 Satz 2 wird die Zahl „sechs“ durch die Zahl „zwanzig“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 Satz 2, wird die Zahl „15“ durch die Zahl „9“ ersetzt.
6. In § 558c Absatz 4 wird nach Satz 2 folgender neuer Satz eingefügt:
- "Für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sind qualifizierte Mietspiegel zu erstellen."
7. § 566 wird wie folgt neu gefasst:
- In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz 2 angefügt:
- „Eine auf § 573 Absatz 2 Nr. 2 gestützte Kündigung ist frühestens 5 Jahre nach der Eigentumsübertragung zulässig, wenn der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 bestimmten Gebiet liegt (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt).“
8. § 573 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 2 Nummer 2 wird wie folgt neu gefasst:

„2. der Vermieter, der keine juristische Person oder Personenvereinigung ist, die Räume als Wohnung für sich, seine Verwandten in gerader Linie, seine Geschwister, seinen Ehegatten oder Lebenspartner und deren Kinder für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr und nicht nur gelegentlich oder vorübergehend benötigt oder“

- b) 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, gelten § 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 und 3 entsprechend.“

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

9. § 573c wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Eine auf § 573 Absatz 2 Nr. 2 gestützte Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des fünften auf die Kündigung folgenden Monats zulässig, wenn der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 bestimmten Gebiet liegt (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt).“

- b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

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

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 50 wird wie folgt neu gefasst:

„

(1) Mietspiegel können auch nach dem ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 3 dieses Gesetzes] nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung neu erstellt werden, wenn der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zweiten auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] liegt und der Mietspiegel vor dem ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des zwölften auf das Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes folgenden Kalendermonats] veröffentlicht wird. Mietspiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die bereits am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] existierten, können entsprechend § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(2) In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach Absatz 1 Satz 1 neu erstellt wurde oder in denen am ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] ein

Mietspiegel existierte, ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist, längstens jedoch zwei Jahre ab der Veröffentlichung des zuletzt erstellten Mietspiegels. Wurde dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst, ist die Veröffentlichung der ersten Anpassung maßgeblich.“

Artikel 3

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 76 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „infolge der Ausnutzung“ durch die Wörter „bei Vorliegen“ ersetzt.

b) In Absatz 3 wird das Wort „fünfzigtausend“ durch das Wort „einhunderttausend“ ersetzt.

2. § 22 wird wie folgt gefasst:

„§ 22

Übergangsregelung

§ 5 Absatz 2 und 3 in der Fassung des Artikels 3 des Faire-Mieten-Gesetzes vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] sind nur anzuwenden, wenn das Mietverhältnis nach dem ... [einsetzen: Tag vor dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 4] begründet worden ist. In allen anderen Fällen ist das bis dahin geltende Recht anzuwenden.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag seiner Verkündung in Kraft.

Berlin, den 20. Mai 2025

Britta Haßelmann, Katharina Dröge und Fraktion

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel des Gesetzentwurfs ist eine Anpassung des sozialen Mietrechts an die seit Jahren bestehende Situation am Mietmarkt. Die Preise für neue Mietwohnungen steigen gerade in Ballungszentren trotz Einführung der Mietpreisbremse immer stärker an. So kostet 2024 bei Abschluss eines neuen Mietvertrags die Wohnung in Leipzig 14,1 Prozent mehr als 2022, in Berlin waren es sogar 22,2, und in München über 11 Prozent (Quelle: IW Köln, IW-Wohnindex 2025, S. 13). Die explodierenden Neuvertragsmieten ziehen mit den Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete dann die Bestandsmieten in die Höhe und erhöhen auch die Belastung für jene, die schon lange in ihrer Wohnung leben. Dies schränkt die Freiheit der Menschen ein, ihr Leben selbstbestimmt zu gestalten. Etwa junge Menschen die sich auf den Weg in ein selbstbestimmtes Leben machen, und zu Hause ausziehen wollen. Oder Familien, die aus ihren zu kleinen Wohnungen ausziehen wollen, können es sich nicht leisten, und bleiben in ihren beengten Wohnverhältnissen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

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

III. Alternativen

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

IV. Gesetzgebungskompetenz

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

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

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

VI. Gesetzesfolgen

Der Gesetzentwurf stellt den Ländern das Instrumentarium der Mietpreisbremse dauerhaft zur Verfügung. Durch die Absenkung der Kappungsgrenze werden Mieterhöhungen in angespannten Märkten auf neun Prozent in drei

Jahren begrenzt. Eigenbedarfskündigungen werden auf den Kern der Regelung zurückgeführt und in angespannten Märkten mit angemessenen Fristen versehen.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

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

2. Nachhaltigkeitsaspekte

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

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

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

4. Erfüllungsaufwand

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

5. Weitere Kosten

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

6. Weitere Gesetzesfolgen

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

VII. Befristung; Evaluierung

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

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

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

Zu Nummer 1 (§ 556d)

Die Regelungen betreffen die Mietpreisbremse.

Zu Buchstabe a)

Die aktuell zu beobachtende Praxis der Umgehung der Mietpreisbremse über möblierte Wohnungen wird durch eine explizite Regelung des sogenannten Möblierungszuschlags ausgeschlossen, ohne berechnete Interessen der

Vermieterinnen und Vermieter zu gefährden. Der Bundesrat hat am 16.03.2023 bereits eine entsprechende Regelung beschlossen (siehe Bundesratsdrucksache 218/23).

Zu Buchstabe b)

Die Mietpreisbremse wird entfristet, da das Instrument auf absehbare Zeit zur Verfügung stehen soll. Die Anwendung liegt in der Hand der Länder, die wie bisher befristete Rechtsverordnungen beschließen können, wenn ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Bei Bedarf kann eine neue Rechtsverordnung unmittelbar an die vorherige anschließen.

Zu Nummer 2 (§ 556f)

Die Regelung wird dynamisiert. Neu ist nur eine Wohnung, die seit höchstens einem Jahr genutzt und vermietet wird.

Zu Nummer 3 (§ 556f)

Durch die Änderung der Regelung in § 556g Absatz 1 Satz 2 gilt bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse zukünftig nicht mehr die maximal zulässige, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete als vereinbart. Dadurch haben Vermieterinnen und Vermieter im Unterschied zur derzeitigen Rechtslage einen ökonomischen Anreiz, die Mietpreisbremse einzuhalten.

Zu Nummer 4 (§ 557b)

Die Regelung begrenzt die bei Indexmieten möglichen Mieterhöhungen auf die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts bereitgestellten Indexes für Nettokaltmieten in Deutschland im gleichen Zeitraum. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2022 hat sich auch der Bundesrat für eine Anpassung im Bereich der Indexmietverträge ausgesprochen. Der Bundesrat verweist insoweit auf den von der Konferenz der Justizministerinnen und Justizminister der Länder auf ihrer Frühjahrskonferenz vom 1. und 2. Juni 2022 gefassten Beschluss „Mieterinnen und Mieter vor uferlosem energiekostenbedingtem Anstieg von Indexmieten schützen!“ und unterstützt diesen ausdrücklich (siehe Bundesratsdrucksache 571/22).

Zu Nummer 5 (§ 558)

Die Regelungen betreffen die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zu Buchstabe a)

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

Zu Buchstabe b)

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

Zu Nummer 6 (§ 558c)

Für Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern werden qualifizierte Mietspiegel verpflichtend. Bei Existenz eines qualifizierten Mietspiegels ist das Mieterhöhungsverlangen mit dem Mietspiegel zu begründen. Mieterinnen

und Mieter können so die Zulässigkeit des Mieterhöhungsverlangens prüfen und unberechtigte Forderungen der Vermieterinnen und Vermieter zurückweisen.

Zu Nummer 7 (§ 566)

In den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird eine Sperrfrist von 5 Jahren für die Eigenbedarfskündigung nach Eigentumsumschreibung eingeführt. Der Gesetzgeber hat sich einer ähnlichen Problematik bereits im Fall des Erwerbs einer Immobilie mit anschließender Umwandlung in Wohnungseigentum und Veräußerung der umgewandelten Wohnung angenommen. Gemäß § 577a BGB ist in diesem Fall eine Eigenbedarfskündigung des Erwerbers für drei Jahre ausgeschlossen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt für bis zu zehn Jahre (siehe Begründung zu Nummer 6 auf Bundesratsdrucksache 68/25, einem Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg).

Zu Nummer 8 (§ 573)

Zu Buchstabe a)

Der berechtigte Personenkreis bei der Eigenbedarfskündigung wird dahingehend konkretisiert, dass der Bedarf bei Verwandten in gerader Linie, den Geschwistern, Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters und deren Kindern bestehen muss. In zeitlicher Hinsicht wird klargestellt, dass der Bedarf für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr und nicht nur gelegentlich oder vorübergehend bestehen muss. Damit wird auf einen Anstieg der Eigenbedarfskündigungen reagiert (siehe Begründung zu Nummer 1 auf Bundesratsdrucksache 68/25, einem Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg).

Zu Buchstabe b)

Die Regelungen zur sogenannten Schonfristzahlung werden auf die ordentliche Kündigung übertragen, so dass Mieterinnen und Mieter Kündigungen durch Nachzahlung innerhalb der Schonfrist abwenden können. Die Frage, wie die Schlechterstellung von Mieterinnen und Mietern nach Begleichung ihrer Mietschulden bei einer ordentlichen Kündigung gegenüber einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs beseitigt werden kann, hat den Bundesrat schon 2018 veranlasst eine entsprechende Prüfbitte an die Bundesregierung zu richten (siehe Bundesratsdrucksache 431/18, Ziffer 4, Seite 6).

Zu Buchstabe c)

Es handelt sich um Folgeänderungen.

Zu Nummer 9 (§ 573c)

Da die Suche nach einer neuen Wohnung bei einem angespannten Mietmarkt beträchtliche Zeit in Anspruch nehmen kann, steht eine Kündigungsfrist von weniger als drei Monaten, wie sie § 573c Absatz Satz 1 BGB für eine ordentliche Kündigung vorsieht, im Fall der Eigenbedarfskündigung in keinem angemessenen Verhältnis zu dem zeitlichen Aufwand für die Suche einer neuen Wohnung.

Zu Nummer 10 (§ 578)

Es handelt sich um eine notwendige Folgeänderung aufgrund der Änderung von § 558.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Es handelt sich um eine Übergangsregelung zu Nummer 5.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes)

Der Bundesrat hat am 29.11.19 einem gleichlautenden Gesetzesantrag des Freistaates Bayern zugestimmt (siehe Bundesratsdrucksache 527/19).

Zu Nummer 1 (§ 5 WiStrG 1954)**Zu Buchstabe a (Zu Absatz 2 Satz 1)**

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

Zu Buchstabe b (Zu Absatz 3)

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

Zu Nummer 2 (§ 22 WiStrG 1954)

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

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

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