09.10.18**Empfehlungen**
der Ausschüsse

R - AIS - AV - Wi - Wo

zu **Punkt ...** der 971. Sitzung des Bundesrates am 19. Oktober 2018

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG)

Der **federführende Rechtsausschuss (R)**,
der **Ausschuss für Arbeit, Integration und Sozialpolitik (AIS)**,
der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz (AV)**,
der **Wirtschaftsausschuss (Wi)** und
der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo)**
empfehlen dem Bundesrat,
zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt
Stellung zu nehmen:

AV, Wo

1. Zu Artikel 1 Nummer 1a – neu – (§ 556d Absatz 2 Satz 1, 4 und 5BGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1a einzufügen:

,1a. § 556d Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird vor dem Wort „höchstens“ das Wort „jeweils“ eingefügt.
- b) Satz 4 wird aufgehoben.

[nur AV]

[c) In Satz 5 wird das Wort „Sie“ durch die Wörter „Eine Rechtsverordnung nach Satz 1“ ersetzt.] ‘

Begründung des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung:*

Nach § 556d Absatz 2 BGB müssen die Länderverordnungen, die den räumlichen Geltungsbereich der Mietpreisbremse bestimmen, spätestens am 31. Dezember 2020 in Kraft treten. Sie dürfen höchstens fünf Jahre gelten und dürfen nicht verlängert werden. Der vorliegende Gesetzentwurf ist geeignet, den Regelungen zur Mietpreisbremse zu einem Erfolg zu verhelfen. Die Bundesregierung sieht das Inkrafttreten zum 1. Januar 2019 vor.

In den meisten Ländern werden die Rechtsverordnungen zur Bestimmung des räumlichen Geltungsbereichs der Mietpreisbremse im Jahr 2020 außer Kraft treten, in Hessen bereits am 30. Juni 2019 (vgl. BT-Drucksache 19/4367, Seite 15). Dieser Zeitraum ist für eine nachhaltige Auswirkung der Gesetzesänderung auf den Wohnungsmarkt zu kurz. Eine deutliche Marktentspannung ist bis Anfang der 2020er Jahre nicht zu erwarten. Der Nutzen der Gesetzesänderung erscheint daher im Verhältnis zum Aufwand als zu gering. Die Befristung der Verordnungsermächtigung auf den 31. Dezember 2020 sollte daher gestrichen werden und Länderverordnungen zur Festlegung angespannter Wohnungsmärkte nach § 556d Absatz 2 BGB für jeweils höchstens fünf Jahre beschlossen werden dürfen. Dadurch bleibt sichergestellt, dass diese Mieterschutzvorschrift weiter nur befristet und nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zum Einsatz kommt.

Begründung des Ausschusses für Agrarpolitik und Verbraucherschutz:*

Trotz der intensiven Bemühungen aller Akteure steht zu befürchten, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland in einzelnen Gebieten, insbesondere in Ballungsräumen und Universitätsstädten, in den nächsten Jahren weiterhin angespannt bleibt. Deshalb sind die zeitlichen Befristungen der Mietpreisbremse in § 556d Absatz 2 Satz 1 und 4 BGB aufzuheben. Das Instrument soll auf Dauer in das Bürgerliche Gesetzbuch integriert und die Befristung der Geltungsdauer der Verordnung auf fünf Jahre ohne Verlängerungsmöglichkeit für die Länder aufgehoben werden.

* Im Falle der Annahme der Ziffer 1 werden die Begründungen redaktionell zusammengefasst.

AV 2. Zu Artikel 1 (§ 556d Absatz 2 Satz 5 BGB)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, wie § 556d Absatz 2 Satz 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches dahingehend modifiziert werden kann, dass eine gesetzliche Klarstellung hinsichtlich einer etwaigen Veröffentlichungspflicht erreicht wird.

Begründung:

§ 556d Absatz 2 Satz 5 BGB schreibt den Landesregierungen als Verordnungsgeber vor, die Rechtsverordnung nach Absatz 2 Satz 1 BGB zu begründen. Im nachfolgenden Satz werden die inhaltlichen Anforderungen an die Begründung weiter konkretisiert.

Die laufenden Gerichtsverfahren in Bayern, Hamburg und Hessen verdeutlichen, dass die Länder den bundesgesetzlichen Vorgaben alle in anderer Weise entsprochen haben. Dies betrifft insbesondere die Frage, ob der gesetzlich vorgegebenen Begründungspflicht auch eine Veröffentlichungspflicht innewohnt. Anknüpfend daran ist auch unklar, wie einer etwaigen Veröffentlichungspflicht genüge getan wäre. Ob an dieser Stelle eine Veröffentlichung auf der Homepage des zuständigen Ministeriums oder die Herausgabe der Verordnungsbegründung auf Anfrage ausreichend ist, oder es letztlich einer Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt oder Staatsanzeiger des jeweiligen Landes bedarf, wird in den Ländern unterschiedlich bewertet. Vor dem Hintergrund eines einheitlichen Schutzes des verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsrechtes der jeweiligen Vermieterinnen und Vermieter sollte eine Klarstellung seitens des Bundes dringend geprüft werden.

Wi 3. Zu Artikel 1 Nummer 3 Buchstabe a (§ 556g Absatz 1a und Absatz 2 BGB)

Der Bundesrat begrüßt, dass mit dem Gesetzentwurf das Instrument der Mietpreisbremse gestärkt werden soll. Im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung der hierauf gerichteten Regelungen ist er jedoch der Auffassung, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren Folgendes geprüft werden sollte:

- a) Der Bundesrat bittet um Prüfung, ob in § 556g Absatz 1a BGB ausdrücklich klargestellt werden sollte, dass der Vermieter sich auch dann nicht auf eine nach § 556e oder § 556f BGB zulässige Miete berufen kann, wenn er eine fehlerhafte Auskunft erteilt hat.
- b) Der Bundesrat bittet darum, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob im Gesetz eine Klarstellung dazu nötig ist, in welchem Verhältnis

...

§ 556g Absatz 1a BGB und § 556g Absatz 2 BGB zueinander stehen.

- c) Nach Auffassung des Bundesrates sollte der unter Buchstabe b angesprochene Wertungswiderspruch dadurch aufgelöst werden, dass immer dann, wenn der Vermieter seine Auskunftspflicht nach § 556g Absatz 1a Satz 2 BGB nicht ordnungsgemäß erfüllt, § 556g Absatz 2 BGB nicht eingreift.

Begründung:

Zu Buchstabe a

Nach allgemeinen Regeln erfüllt ein Auskunftsschuldner seine Auskunftspflicht grundsätzlich auch dann, wenn die Auskunft inhaltlich unzutreffend ist. Dies ist aber jedenfalls in den hier interessierenden Fällen nicht sachgerecht; andernfalls würde der von § 556g Absatz 1a BGB-E verfolgte Zweck nicht erreicht werden können. Der Bundesrat hat Zweifel daran, ob der Wortlaut von § 556g Absatz 1a Satz 2 hinreichend deutlich zum Ausdruck bringt, dass auch die fehlerhafte Auskunft die dort bezeichnete Rechtsfolge auslöst. Zwar enthält der Wortlaut das Merkmal „soweit“. Dieser Begriff ist jedoch nicht zwingend so zu verstehen, dass auch die fehlerhafte Auskunft erfasst wird, zumal jenem Merkmal nach dem nächstliegenden Wortsinn wohl allein eine gegenständliche („quantitative“) Begrenzung entnommen werden kann.

Zu Buchstabe b

Gemäß § 556g Absatz 1a Satz 2 BGB-E kann der Vermieter sich nicht auf eine nach § 556e BGB oder § 556f BGB zulässige Miete berufen, soweit er die nach § 556g Absatz 1a Satz 1 BGB-E geschuldete Auskunft nicht erteilt hat. Nach der Gesetzesbegründung soll ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht „zum Rechtsverlust“ führen. Dies spricht dafür, dass der Mieter die wegen § 556g Absatz 1a Satz 2 BGB-E nicht geschuldete Miete nicht nur unabhängig von einer Rüge zurückverlangen kann, sondern auch für den zurückliegenden Zeitraum.

Demgegenüber sieht § 556g Absatz 2 BGB vor, dass der Mieter von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e BGB nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen kann, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften des Unterkapitels gerügt hat. Unklar bleibt, ob die Vorschrift auch dann eingreift, wenn der Vermieter seine Auskunftspflicht nicht ordnungsgemäß erfüllt hat. Wäre dies der Fall, würde derjenige Vermieter besser stehen, der nicht nur seiner Auskunftspflicht nicht nachkommt, sondern auch noch eine unzulässige Miete vereinbart; dieses Ergebnis würde einen Wertungswiderspruch bedeuten.

...

- Wo 4. Zu Artikel 1 Nummer 4 Buchstabe a – neu – (§ 558 Absatz 2 Satz 1 BGB),
Nummer 4a – neu – (§ 558c Absatz 3 BGB) und
Nummer 4b – neu – (§ 558d Absatz 2 Satz 1 und Satz 3 BGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 4 ist wie folgt zu fassen:

„4. § 558 wird wie folgt geändert:

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

b) In Absatz 5 werden ... < weiter wie Vorlage > ...‘

- b) Nach Nummer 4 ist folgende Nummer 4a einzufügen:

'4a. In § 558c Absatz 3 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.'

- c) Nach Nummer 4a – neu – ist folgende Nummer 4b einzufügen:

'4b. § 558d Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

b) In Satz 3 wird das Wort „vier“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.'

Begründung:

Grundlage für eine wirksame Mietpreisbremse ist eine gerichtsfeste Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist mit dem qualifizierten Mietspiegel gegeben. Viele Kommunen machen jedoch von diesem Instrument keinen Gebrauch. Neben den Kosten schreckt vor allem die Tatsache ab, dass als Maßstab für die ortsübliche Vergleichsmiete nur die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten und erhöhten Mieten herangezogen werden dürfen. Die in den letzten vier Jahren stark angestiegenen Mieten bilden also die Grundlage für kommende Neuverträge und Mieterhöhungen und beschleunigen so den Preisauftrieb. Vor allem in Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten ist zu befürchten, dass Vermieterinnen und Vermieter gerade von preisgünstigem Wohnraum durch die Markttransparenz, die ein qualifizierter Mietspiegel schafft, sich veranlasst sehen, die Miete baldmöglichst an das Marktniveau anzupassen. Da Kommunen häufig die Kosten der Unterkunft für Haushalte übernehmen müssen, die auf Mindestsicherungsleistungen angewiesen sind, besteht auf kommunaler Seite wenig Interesse, die Mietpreise gerade im unteren Preissegment durch Aufstellung von Mietspiegeln einem beschleunigten Preisauftrieb zu unterwerfen.

...

Durch die Verlängerung des Bezugszeitraums für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf acht Jahre können mehr Mietverhältnisse in den Vergleich einbezogen werden. Dies führt zu dem, dass kurzfristige Änderungen der Marktverhältnisse geringere Effekte auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben, weil sowohl kurzfristige Preissteigerungen als auch kurzfristige Preissenkungen durch die größere Relevanz älterer Mietverhältnisse relativiert werden. 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 Mieterinnen und 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 preisdämpfende Wirkung des verlängerten Bezugszeitraumes ist zudem geeignet, die Zurückhaltung vieler Kommunen bei der Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln zu beseitigen.

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.

Durch die maßvolle Verlängerung der Bindungszeiträume für Mietspiegel von zwei auf drei Jahre bis zur Anpassung an die Marktentwicklung sowie von vier auf sechs Jahre bis zur Neuerstellung qualifizierter Mietspiegel wird der Mietanstieg zusätzlich gedämpft. Zudem reduzieren sich für die Gemeinden die Kosten für die Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln.

...

AIS 5. Zu Artikel 1 Nummer 4 (§ 558 Absatz 3 Satz 1 BGB)
Artikel 2 (Artikel 229 § ... Absatz 3 – neu – BGBEG)

- a) In Artikel 1 ist Nummer 4 wie folgt zu fassen:
- „4. § 558 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „drei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.
- b) In Absatz 5 ... <weiter wie Vorlage> ...“
- b) In Artikel 2 ist dem Artikel 229 § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] folgender Absatz 3 anzufügen:
- „(3) Für Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die dem Mieter vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugegangen sind, ist § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens maßgebend.“

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Der Bezugszeitraum der Kappungsgrenze wird von drei auf fünf Jahre verlängert. Die derzeitigen Mieterhöhungspotenziale gehen über die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und der Löhne in der Bundesrepublik Deutschland weit hinaus. Das Instrument der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete muss sich an der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise in der Bundesrepublik Deutschland ausrichten und weit darüber hinausgehende Mietsteigerungen im Einzelfall verhindern. Durch die Erweiterung des Zeitraums von drei auf fünf Jahre werden die möglichen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um 40 Prozent gemindert. Die Mieterhöhungspotenziale bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden auf durchschnittlich rund vier Prozent jährlich und in angespannten Wohnungsmärkten auf rund drei Prozent jährlich beschränkt. Vermieterinnen und Vermieter können damit weiterhin eine Mietentwicklung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oberhalb der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland realisieren. Mieterinnen und Mieter werden besser als bisher vor erheblichen Mietsprüngen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete geschützt. Die Nachjustierung dieser Kappungsgrenze bewirkt einen wirksamen Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien.

Zu Buchstabe b:

Bei allen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes den Mieterinnen und Mietern zugegangenen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 3 BGB verbleibt es bei der Kappungsgrenze von 20 beziehungsweise

...

15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Die neue Kappungsgrenze von 20 beziehungsweise 15 Prozent innerhalb von fünf Jahren kommt bei allen Mieterhöhungsverlangen zur Anwendung, die den Mieterinnen und Mietern ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens zugehen.

R, Wo 6. Zu Artikel 1 Nummer 4 (§ 558 Absatz 5 BGB),

Nummer 5 Buchstabe a (§ 559 Absatz 1 BGB)

bei An-
nahme
entfallen
die Ziffern
7 und 8

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 4 ist wie folgt zu fassen:

‘4. In § 558 Absatz 5 werden die Wörter "mit 11 vom Hundert" durch die Wörter "mit 8 Prozent" ersetzt.‘

b) Nummer 5 Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

‘a) In Absatz 1 werden die Wörter "um 11 Prozent" durch die Wörter "um 8 Prozent" ersetzt.‘

Begründung:

[nur Wo]

[Die in der Begründung des Gesetzentwurfes auf Seite 28 f. getroffene Feststellung, dass die Kreditmarkt- und Hypothekenzinsen seit 1978 stark gesunken sind, wird vom Bundesrat geteilt. Eine maßvolle Absenkung der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ist daher sachgerecht. Durch die Absenkung wird der Mieterinnen- und Mieterschutz verbessert, ohne dass für die Vermieterinnen und Vermieter die Anreizfunktion zur zeitgemäßen Modernisierung vermieteter Wohnungen verloren geht. Der Bundesrat hält eine achtprozentige Modernisierungsumlage für auskömmlich.

Nicht nachvollziehbar ist hingegen, warum der Umlagesatz nur in bestimmten Gebieten gesenkt werden soll. Die Refinanzierungskosten, die eine Vermieterin oder ein Vermieter auf dem Kapitalmarkt für die Modernisierungsmaßnahmen aufwenden muss, sind bundesweit gleich stark gesunken, nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Es ist daher sachgerecht, den Zinsvorteil der Vermieterschaft auf alle Mieterinnen und Mieter umzulegen, unabhängig vom Standort der Wohnung.

Ebenso vermag der Bundesrat nicht nachzuvollziehen, warum der Umlagesatz nach fünf Jahren wieder auf elf Prozent steigen soll. Anhaltspunkte, wonach die Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen nach fünf Jahren wieder den Stand von 1978 erreichen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Begründung der Bundesregierung, wonach die Befristung der Evaluierung dienen soll, überzeugt

...

nicht. Eine Evaluierung wäre auch unter einer unbefristeten Beibehaltung einer achtprozentigen Modernisierungsumlage nach fünf Jahren möglich. Vielmehr ist zu befürchten, dass die überschaubare Befristung auf fünf Jahre auf der Vermieterseite zu Vorzieh- und Aufschubeffekten führt, um die Absenkung möglichst zu umgehen.

Der Bundesrat spricht sich daher für eine unbefristete und bundesweit gültige Modernisierungsumlage von acht Prozent aus.]

{ nur R }

{ Zu Buchstabe a:

Die Absenkung des Anrechnungssatzes von elf auf acht Prozent in § 558 Absatz 5 BGB steht im Zusammenhang mit den Regelungen des § 559 Absatz 1 BGB i. V. m. § 559a BGB. § 558 Absatz 5 BGB kommt nur zum Tragen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen einer Modernisierung erfüllt sind. Es handelt sich insoweit um eine Rechtsgrundverweisung. Der Prozentsatz nach § 559 Absatz 1 BGB, der bestimmt, in welchem Umfang die für die Wohnung aufgewendeten Kosten die Jahresmiete erhöhen können, und der Satz für die Anrechnung von Drittmitteln müssen übereinstimmen, wenn das Mietrecht ein schlüssiges Gesamtkonzept für Mieterhöhungen aus Gründen der Modernisierung aufzeigen soll. Anderenfalls kann der Vermieter in eine Prüfung einsteigen, ob eine Mietanpassung nach § 558 BGB oder § 559 BGB für ihn mehr Erhöhungsspielräume bietet.

Ein abgesenkter Umlagesatz bei Modernisierungen nur in Gebieten der Kappungsgrenzenverordnung ist als sachwidrig abzulehnen. Die Umlagehöhe begründet sich aus der Abgeltung der Modernisierungskosten, die der Vermieter zu tragen hat. Auch Finanzierungskosten sind aus der – dauerhaften – Mieterhöhung zu tragen, ohne dass sie zu den berücksichtigungsfähigen Umlagekosten zählen. Die gesunkene Belastung des Vermieters angesichts des historischen Zinstiefs rechtfertigt generell die Absenkung des Umlagesatzes, die örtliche Angespanntheit der Wohnungsmärkte hat mit diesem Sachverhalt nichts zu tun.

Bei einer Absenkung des Umlagesatzes von elf auf acht Prozent muss deshalb als Folgeänderung in § 558 Absatz 5 BGB der Anrechnungssatz entsprechend verringert werden. Es gibt keinen überzeugenden Grund, den Mieter in den Gebieten ohne abgesenkte Kappungsgrenze bei der Anrechnung von Drittmitteln anders zu stellen als in Gebieten, die der Kappungsgrenzenverordnung unterliegen.

Zu Buchstabe b:

Der Gesetzentwurf sieht in § 559 Absatz 1 BGB eine Absenkung der Modernisierungsumlage von elf auf acht Prozent vor, die allerdings auf Gebiete beschränkt sein soll, die der Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB unterliegen. Hier werden Sachverhalte miteinander verknüpft, die fachlich nichts miteinander zu tun haben.

Angesichts des seit 1978, dem Zeitpunkt der bisherigen Regelung der Umlagehöhe von elf Prozent, deutlich gesunkenen Zinsniveaus ist allgemein und umfassend eine Absenkung der Umlagehöhe auf acht Prozent der für die Wohnung aufgewandten Kosten angemessen. Dies entspricht dem Schutzbedürfnis des Mieters, dem Vermieter bleibt eine Finanzierung der Modernisierungs-

...

maßnahme ohne weiteres möglich, schon heute werden die elf Prozent nach Aussagen der Wohnungswirtschaft häufig nicht ausgeschöpft. 1978 wurde ebenfalls vor dem Hintergrund gesunkener Zinsen der Umlagesatz von 14 auf elf Prozent gesenkt (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, S. 28).

Diese Begründung gilt flächendeckend und nicht nur in den Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze. Das Argument, hier einen Feldversuch zu starten und Modernisierungsaktivitäten miteinander vergleichen zu wollen, ist schwach – angespannte und nicht angespannte Gebiete sind ohnehin nicht miteinander vergleichbar und damit echte Erkenntnisse nicht zu erwarten. Es gibt keinen überzeugenden Grund, den Mieter in den Gebieten ohne abgesenkte Kappungsgrenze schlechter zu stellen, in der Hoffnung, der Markt werde es schon richten.

Auch bei einer örtlichen Entwicklung zu einem angespannten Wohnungsmarkt hin steigt das Schutzbedürfnis der Mieter, der Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung ist aber rechtlich mangels Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen (noch) nicht möglich. Zudem liegt die Absenkung der Kappungsgrenze im politischen Ermessen der Landesregierungen. Wenn sie trotz Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte darauf verzichten, eine entsprechende Verordnung zu erlassen, weil sie von der Wirkung des Instrumentes nicht überzeugt sind, kann der Vermieter die volle Höhe der Modernisierungsumlage zu Lasten der Mieter ausschöpfen, obwohl sein Finanzierungsbedarf deutlich geringer ist als im Zeitpunkt der Einführung des Umlagesatzes von 11 Prozent.

Hinzu kommt, dass die vorgeschlagene Regelung innerhalb des Systems der Mietpreisgestaltung erheblich systemwidrig wäre. Bei der Modernisierungsmieterhöhung handelt es sich um eine Mietberechnung nach dem Prinzip der Kostenmiete. Ob die Wohnung in einem Gebiet liegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bestimmt sich dagegen nach der Marktmiete. Beide Arten der Mietpreisbestimmung stehen grundsätzlich nebeneinander und sind nicht voneinander abhängig. Wieso sie hier ohne zwingenden Grund miteinander verknüpft werden, erschließt sich nicht. }

AV 7. Zu Artikel 1 Nummer 5 Buchstabe a (§ 559 Absatz 1 Satz 2 BGB)

entfällt bei
Annahme
von
Ziffer 6

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob die geplante Senkung der Modernisierungsumlage nicht flächendeckend und unbefristet ausgestaltet werden soll.

bei
Annahme
entfällt
Ziffer 8

Begründung:

Die geplante Senkung der Modernisierungsumlage von derzeit elf auf acht Prozent in § 559 Absatz 1 Satz 2 BGB ist eine sinnvolle Neuerung. Vor dem Hintergrund eines effektiven Mieter- und Verbraucherschutzes ist die Verlängerung der Amortisationsphase einer Investition auf Seiten von Vermieterinnen

...

und Vermietern gerechtfertigt.

Allerdings sollte zum einen die zeitliche Begrenzung der Geltungsdauer der reduzierten Modernisierungumlage von fünf Jahren gestrichen werden. Es ist nicht erkennbar, wieso die Mieterinnen und Mieter nach Ablauf der fünf Jahre weniger belastet wären. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass Vermieterinnen und Vermieter bei einer zeitlichen Befristung zunächst die fünf Jahre abwarten würden, um eine abgesenkte Umlagemöglichkeit zu umgehen. Dies würde zu einem Modernisierungsstau führen.

Zum anderen ist die Einschränkung auf Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nicht nachvollziehbar. Eine Mieterhöhung von neun bis elf Prozent belastet auch die Mieterinnen und Mieter finanziell erheblich, die in einem Gebiet leben, in denen die abgesenkte Kappungsgrenze nicht gilt. Insofern sind diese nicht weniger schutzwürdig.

Wi 8. Zu Artikel 1 Nummer 4 und Nummer 5 Buchstabe a (§ 558 Absatz 5 und § 559 Absatz 1 BGB)

entfällt
bei An-
nahme
von
Ziffer 6
oder
Ziffer 7

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 4 ist wie folgt zu fassen:

„4. In § 558 Absatz 5 werden die Wörter „des § 559a Abs. 1 mit 11 vom Hundert“ durch die Wörter „des § 559a Absatz 1 nach Maßgabe des § 559 Absatz 1 mit 8 Prozent“ ersetzt.“

b) Nummer 5 Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

,a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete vorbehaltlich des Satzes 2 um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Abweichend von Satz 1 beträgt der Prozentsatz nach Ablauf des ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag fünf Jahre nach Inkrafttreten nach Artikel 4 dieses Gesetzes] 11 Prozent.“

Begründung:

Die Absenkung des Umlagesatzes ist nicht nur in Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze vorzunehmen, sondern bundesweit. Dieser Anwendungsbereich erhöht die Transparenz, Handhabbarkeit und Rechtsklarheit und vermei-

...

det Unsicherheit beziehungsweise Aufklärungsbedarf auf Vermieterseite und auf Mieterseite über den Anwendungsbereich der Gebietskulisse der Kapazitätsgrenze.

Wi 9. Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 559c Absatz 1 BGB)

Der Bundesrat begrüßt die Einführung eines vereinfachten Verfahrens für die Ankündigung und die anschließende Mieterhöhung bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem Umfang von 10 000 Euro pro Wohnung. Der Bundesrat regt an zu prüfen, inwiefern weitere Hemmnisse für die Wohnungswirtschaft, bestehenden Wohnraum zu modernisieren sowie in neuen Wohnungsbau zu investieren, abgebaut werden können.

Begründung

Mit der Einführung des vereinfachten Verfahrens in § 559c BGB soll laut Gesetzentwurf dem Umstand Rechnung getragen werden, dass insbesondere Kleinvermieter häufig auf Modernisierungsmaßnahmen verzichten, weil sie durch die formalen Anforderungen, die an die wirksame Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen und das sich anschließende Mietererhöhungsverfahren gestellt werden, überfordert sind. Der Bundesrat hält es für sachgerecht zu prüfen, inwiefern weitere vorhandene Investitionshemmnisse behoben werden können und wie vielmehr neue Anreize gesetzt werden können, bestehenden Wohnraum zu erhalten und neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es erscheint unerlässlich, dass der Gesetzgeber vermehrt Anreize setzt, in Wohnraum zu investieren, um eine Verbesserung auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu erzielen.

AIS 10. Zu Artikel 1 Nummer 7 – neu – (§ 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB)

Dem Artikel 1 ist folgende Nummer anzufügen:

„7. § 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.“ ‘

Folgeänderung:

In Artikel 2 ist dem Artikel 229 § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) § 569 Absatz 3 Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist erst auf Kündigungen anzuwenden, die dem Mieter ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugehen.“

Begründung:

Die für § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB vorgeschlagene Fassung enthält zunächst redaktionelle Anpassungen. Der Wortlaut der geltenden Regelung berücksichtigt nicht, dass es sich bei den zwischenzeitlich eingefügten §§ 558a bis 558e und §§ 569a und 569b BGB nicht um Erhöhungstatbestände handelt. Die in § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB derzeit vorgesehene Bezugnahme auch auf diese Vorschriften kann deshalb zu Unklarheiten führen. Darüber hinaus lässt der Wortlaut der Vorschrift außer Acht, dass der Mieter in den Fällen von § 558 BGB dazu verurteilt wird, einer Mieterhöhung zuzustimmen, und nicht – wovon die geltende Regelung ausgeht – zur Zahlung einer erhöhten Miete. Auch dem trägt die vorgeschlagene Fassung des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB Rechnung.

Gemäß dem Vorschlag für § 569 Absatz 3 Nummer 3 Satz 1 BGB kann der Vermieter oder die Vermieterin in den Fällen von § 559 BGB und § 560 BGB das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach dessen rechtskräftiger Verurteilung zur Zahlung des erhöhten Betrags kündigen. Der Wortlaut der Vorschrift schließt ein Auslegungsergebnis aus, nach dem im Fall einer Verurteilung eine Kündigung erst nach Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft möglich ist, während eine Kündigung bereits bei Verzug zulässig ist, wenn der Vermieter oder die Vermieterin keine Klage einreicht. Im Interesse der Rechtssicherheit sieht der Vorschlag für § 569 Absatz 3 Nummer 3 Satz 1 BGB vor, dass die Vorschrift in den Fällen von § 559 BGB und § 560 BGB nur dann zum Zuge kommt, wenn der Mieter seine Einwände gegen die Erhöhung gegenüber dem Vermieter oder die Vermieterin schriftlich geltend gemacht hat.

§ 569 Absatz 3 Nummer 3 Satz 2 BGB regelt den Fall, dass der Mieter einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht zugestimmt hat. Die vorgeschlagene Fas-

...

sung sieht insoweit vor, dass der Vermieter oder die Vermieterin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters frühestens zwei Monate nach rechtskräftiger Verurteilung zur Zustimmung kündigen kann.

Zur Folgeänderung:

Die Folgeänderung enthält eine Übergangsvorschrift zu der Frage, ab wann die Änderung des § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB für Kündigungen in laufenden Mietverhältnissen maßgeblich ist. Da die Klarstellungen und geringfügigen Neuregelungen auch die Voraussetzungen betreffen, unter denen eine ordentliche Kündigung erklärt werden kann beziehungsweise ihre Wirkung wieder verliert, soll diese Regelung aus Gründen der Rechtssicherheit erst für die Kündigungen gelten, die den Mieterinnen und Mietern ab dem Inkrafttreten der Neuregelungen zugehen.

AIS 11. Zu Artikel 1 Nummer 7 – neu – (§ 573 Absatz 2a – neu – BGB)

bei An-
nahme
entfällt
Ziffer 12

Dem Artikel 1 ist folgende Nummer anzufügen:

„7. In § 573 wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2a eingefügt:

„(2a) 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.“

Folgeänderung:

In Artikel 2 ist dem Artikel 229 § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] ist folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) § 573 Absatz 2a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung ist erst auf Kündigungen anzuwenden, die dem Mieter ab dem ... [einsetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] zugehen.“

...

Begründung:

Das geltende Recht bestimmt in § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB, dass die außerordentliche fristlose Kündigung eines Wohnraummietvertrages, die gemäß § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB auf den Zahlungsverzug gestützt wird, dann unwirksam wird, wenn der Rückstand spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs ausgeglichen wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Für die ordentliche Kündigung gilt dieses Nachholrecht nach der geltenden Rechtslage nicht. Die analoge Anwendung von § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB auf die ordentliche Kündigung lehnt der Bundesgerichtshof ab (vgl. BGH, Urt. v. 16.2.2005 – VIII ZR 6/04; zuletzt BGH, Beschl. v. 20.7.2016 – VIII ZR 238/15). Somit führt der Ausgleich des Rückstands lediglich zur Unwirksamkeit der auf § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB gestützten außerordentlichen Kündigung. Demgegenüber bleibt eine ordentliche Kündigung, die gemäß § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Zahlungsverzug gestützt wird, von dem nachträglichen Ausgleich unberührt. Die geltende Rechtslage hat also zur Folge, dass die außerordentliche fristlose Kündigung als schärferes Mittel unwirksam wird, eine ordentliche Kündigung, die letztlich auf denselben Sachverhalt gestützt wird, jedoch nicht. Zwar gelten für die ordentliche Kündigung die in § 573c BGB bestimmten Kündigungsfristen. Das Nachholrecht erlangt aber nur dann die intendierte Wirkung, wenn sichergestellt wird, dass der Mieter aufgrund des Ausgleichs dauerhaft in der Wohnung verbleiben kann. Deshalb sieht der Änderungsvorschlag in § 573 Absatz 2a Satz 2 BGB vor, dass § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB auch auf die ordentliche Kündigung anzuwenden ist, sofern diese auf den Mietzahlungsverzug gestützt wird.

Vergleichbare Erwägungen gelten auch für den in § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB vorgesehenen Kündigungsschutz des Mieters nach einer Mieterhöhung (sogenannte Sperrfrist). Gemäß der geltenden Rechtslage ist die Vorschrift nur auf die außerordentliche Kündigung anzuwenden. Um auch insoweit den Mieterschutz zu harmonisieren, ist in dem vorgeschlagenen § 573 Absatz 2a Satz 2 BGB vorgesehen, dass § 569 Absatz 3 Nummer 3 BGB auch auf die ordentliche Kündigung, die auf den Zahlungsverzug gestützt wird, anzuwenden ist.

Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen harmonisiert werden, unter denen es möglich ist, wegen eines Zahlungsverzugs des Mieters eine ordentliche oder außerordentliche fristlose Kündigung auszusprechen. Nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses insbesondere dann vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Diese Vorschrift erfasst auch den Zahlungsverzug. Das geltende Recht lässt offen, wie hoch der Mietrückstand sein muss, um eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung anzunehmen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs jedenfalls dann nicht möglich, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt (vgl. BGH, Urt. v. 10.10.2012 – VIII ZR 107/12). Der Änderungsvorschlag sieht auch insoweit eine Harmonisierung vor und orientiert sich in § 573 Absatz 2a Satz 1 BGB an den gesetzlichen Mindestvoraussetzungen für die außerordentliche fristlose Kündigung.

...

Die vorgeschlagene Regelung in § 573 Absatz 2a Satz 3 und 4 BGB regelt den Fall, dass der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Auch insoweit sollen die Folgen harmonisiert werden.

Zur Folgeänderung:

Die Folgeänderung enthält eine Übergangsvorschrift zu der Frage, ab wann die Änderung des § 573 Absatz 2a BGB für Kündigungen in laufenden Mietverhältnissen maßgeblich ist. Da die Klarstellungen und geringfügigen Neuregelungen auch die Voraussetzungen betreffen, unter denen eine ordentliche Kündigung erklärt werden kann beziehungsweise ihre Wirkung wieder verliert, soll diese Regelung aus Gründen der Rechtssicherheit erst für die Kündigungen gelten, die den Mieterinnen und Mietern ab dem Inkrafttreten der Neuregelungen zugehen.

Wo entfällt bei Annahme von Ziffer 11 12. Zu Artikel 1 Nummer 8 – neu – (§ 573 BGB – Harmonisierung der Verzugsfolgen im Wohnungsmietrecht)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie die Schlechterstellung von Mieterinnen und Mietern nach Begleichung ihrer Mietschulden bei einer ordentlichen Kündigung gegenüber einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs beseitigt werden kann.

Begründung:

Das Gesetz sieht bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzugs besondere Vorkehrungen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern vor dem Verlust ihrer Wohnung vor, wenn sie den Mietrückstand vollständig ausgeglichen haben. Ihrem Wortlaut nach gelten diese Bestimmungen 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.

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 SGB II, § 36 Absatz 1 SGB 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. Es droht Obdachlosigkeit.

R 13. Zu Artikel 1 allgemein

Der Bundesrat regt an, im laufenden Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob eine Verstärkung oder Erweiterung der Regelungen zur Mietpreisbremse zum derzeitigen Zeitpunkt sinnvoll erscheint.

Begründung:

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD sieht vor, die Mietpreisbremse frühzeitig bis Ende 2018 auf Geeignetheit und Wirksamkeit zu bewerten. Dabei sollen die praktische Bedeutung und die Erkenntnisse aus der Rechtsprechung berücksichtigt werden (Zeile 5230 des Koalitionsvertrages). Eine Verschärfung der Regelungen der Mietpreisbremse erscheint damit – ohne die Ergebnisse dieser Überprüfung auszuwerten – zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend.

Wo 14. Zu Artikel 3 (§ 5 und

§ 22 WiStrG 1954)

bei An-
nahme
entfallen
die Ziffern
15, 16
und 17

Artikel 3 ist wie folgt zu fassen:

,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 6 Absatz 29 des Gesetzes vom 13. April 2017 (BGBl. I S. 872) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 wird wie folgt gefasst:

...

„§ 5

Mietpreisüberhöhung, Durchführung einer baulichen Veränderung
in missbräuchlicher Weise

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die üblichen Entgelte der letzten acht Jahre in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit oder damit verbundenen Nebenleistungen um mehr als 20 Prozent übersteigen. Entgelte sind dann nicht unangemessen hoch, wenn sie zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(3) Ordnungswidrig handelt ferner, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

(4) Die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 und 3 kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.“

2. § 22 wird wie folgt gefasst:

„§ 22

Übergangsregelung

Auf ein bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstandenes Mietverhältnis ist § 5 Absatz 2 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter anzuwenden.“ ‘

...

Begründung:

Der hier vorgeschlagene § 5 Absatz 1 WiStG 1954 entspricht der bisherigen gesetzlichen Regelung.

Mit der Änderung des § 5 Absatz 2 WiStG 1954 wird auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sowie auf die veränderten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt reagiert.

Die in § 5 WiStG 1954 geregelte Mietpreisüberhöhung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Im zivilrechtlichen Mietverhältnis spielt § 5 WiStG 1954 aber als sogenanntes Verbotsgesetz im Sinne von § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Rolle. Danach ist ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ganz oder teilweise nichtig. Ein Verstoß gegen § 5 WiStG 1954 führt mietrechtlich dazu, dass die in Rede stehende Vereinbarung insoweit nichtig ist, als die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent übersteigt, der Vertrag aber im Übrigen aufrecht erhalten bleibt. Der Mieter kann über die Leistungskondition des § 812 Absatz 1 Satz 1, 1. Fall BGB zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern und diesen Anspruch in einem zivilprozessualen Verfahren geltend machen.

Aufgrund von zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004 – VIII ZR 190/03 -, NJW 2004, 1740ff., und Urteil vom 13. April 2005 – VIII ZR 44/04 -, NJW 2005, 2156f.), in denen der BGH die im Zivilprozess relevanten Darlegungs- und Beweislastregeln zu § 5 WiStG 1954 herausgearbeitet hat, kann der Mieter mit der Geltendmachung von Ansprüchen aus § 812 Absatz 1 Satz 1, 1. Fall BGB in Verbindung mit § 5 WiStG 1954 kaum noch durchdringen. Um die Anforderungen an den Mieter gegenüber der bisherigen Rechtslage zu erleichtern, wird das Tatbestandsmerkmal des "Ausnutzens" gestrichen. Denn daran hat der BGH die kaum zu erfüllende Darlegungs- und Beweislast für den Mieter festgemacht. Danach muss der Mieter, der sich darauf beruft, der Vermieter habe eine Mangellage im Sinne des § 5 WiStG 1954 ausgenutzt, im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004, a. a. O.). Es ist dem Mieter zwar zumutbar vorzutragen, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche unternommen hat. Im Bestreitensfall muss er diese Bemühungen jedoch beweisen, was in der Praxis Schwierigkeiten begegnet. Als Beweismittel kommt in der Regel nur der Zeugenbeweis in Frage mit der Folge, dass der Wohnungssuchende Zeugen zu Wohnungsbesichtigungen mitnehmen oder die Vermieter beziehungsweise Makler der besichtigten Wohnungen als Zeugen benennen muss in der Hoffnung, dass diese sich in einem späteren Gerichtsverfahren in ausreichendem Maße erinnern. Nahezu unmöglich ist es für den Mieter, das subjektive Element des Tatbestandsmerkmals "Ausnutzen" auf Seiten des Vermieters zu beweisen. Dies erfordert den Nachweis, dass der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann (vgl. BGH, Urteil vom 13. April 2005, a. a. O.).

...

Eine weitere Änderung betrifft die Definition des Gebietes mit Wohnraumangel, in dem die mieterschützende Wirkung der Norm ausschließlich zum Tragen kommen soll. Die Formulierung des „geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ wird ersetzt durch „in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Diese Formulierung orientiert sich am bürgerlichen Recht und dient im BGB der Festlegung von Gebieten, in denen verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieterinnen und Mieter gelten, nämlich die so genannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der Kapazitätsgrenze (§ 558 Absatz 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungsfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a Absatz 2 BGB).

Bei Mietwohnungen, die sich in zumindest einer dieser Gebietskulissen befinden, spricht ein starkes Indiz dafür, dass ein Entgelt von mehr als 120 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete als unangemessen hoch anzusehen ist.

Die nach der gegenwärtigen Fassung des § 5 Absatz 2 WiStG 1954 erforderliche Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum führt gerade in Städten mit einem aussegmentierten Wohnungsmarkt für die Wohnungsuchenden zu der unbefriedigenden Situation, dass sie in den von ihnen nachgefragten Stadtteilen keine oder nur eine sehr teure Wohnung finden, aber dennoch kein geringes Angebot nach der derzeitigen Fassung des § 5 Absatz 2 WiStG 1954 besteht, weil es in anderen Teilen der Gemeinde immer noch freie vergleichbare Wohnungen gibt. Gerade in Ballungsgebieten gibt es, teils verstärkt durch eine steigende Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekten, in bestimmten Stadtteilen einen erheblichen Mietaufwertungsdruck durch eine erhöhte Nachfrage. Dies betrifft insbesondere innenstadtnahe Lagen. Um einer Aussegmentierung der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen, ermöglicht die Neufassung des § 5 Absatz 2 WiStG 1954 eine Teilgebietsbetrachtung, denn entsprechend den nahezu wortgleichen Vorschriften des BGB müssen sich auch die Gebiete nach dem neuen § 5 Absatz 2 WiStG nicht auf das gesamte Gebiet einer Gemeinde erstrecken, sondern sie können sich räumlich auch auf einzelne Teile einer Gemeinde beschränken.

Die Verlängerung des Bezugszeitraumes von vier auf acht Jahre trägt dem in den letzten vier Jahren stark angestiegenen Mietniveau, gerade in unterversorgten Gebieten, Rechnung. In Gemeinden mit stark steigenden Mietpreisen ist hierdurch eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten. Eine gleichlautende Verlängerung wäre parallel durch eine Anpassung des § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB anzustreben.

Für § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG 1954 ist anerkannt, dass die Vorschrift auf die in § 558 Absatz 2 BGB definierte ortsübliche Vergleichsmiete verweist. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) sind die Wohnwertmerkmale, anhand derer die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB ermittelt wird, um die Komponenten „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ ergänzt worden. Um den Gleichlauf der Vorschriften zu wahren, soll auch § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG 1954 um diese energetischen Kriterien ergänzt werden.

...

Die Regelung in § 5 Absatz 2 Satz 2 WiStG 1954 bleibt inhaltlich unverändert. Danach liegt keine Mietpreisüberhöhung vor, wenn der Vermieter lediglich einen kostendeckenden Mietzins verlangt.

In dem neuen § 5 Absatz 3 WiStG 1954 werden die im Gesetzentwurf für § 6 Absatz 1 WiStG 1954 vorgesehenen Regelungsinhalte unverändert eingefügt. Die Kodifizierung dieser neuen Bußgeldvorschrift unter § 5 WiStG 1954 ist erforderlich, um insbesondere in den Flächenländern weitere aufwändige Normsetzungsverfahren zur Bestimmung der sachlichen Zuständigkeit zu vermeiden.

Die sachliche Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlungen nach den bereits bestehenden Vorschriften des WiStG wird in der Regel durch landesrechtliche Bestimmungen festgelegt sein. Die Einführung eines neuen Bußgeldtatbestands unter dem derzeit nicht belegten § 6 WiStG 1954 erfordert neue landesrechtliche Verweisungen auf diese Norm. Soweit in Flächenländern die Verwaltungsbehörden auf kommunaler Ebene sachlich zuständig sein sollen, kann die Übertragung zeitaufwändige Verhandlungen über Ausgleichszahlungen nach dem in der jeweiligen Landesverfassung verankerten Konnexitätsprinzip auslösen. Bis zum Inkrafttreten einer landesrechtlichen Zuständigkeitsregelung wäre nach der Aufangregelung des § 36 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a OWiG die fachlich zuständige oberste Landesbehörde sachlich zuständig. Diese dürfte in der Regel nicht über die erforderlichen personellen und sachlichen Kapazitäten zur vorübergehenden Wahrnehmung dieser Aufgabe verfügen. Die von der Bundesregierung gewünschte mieterschützende Bußgeldbewehrung würde zunächst faktisch ins Leere laufen. Mit der Aufnahme des Bußgeldtatbestandes des missbräuchlichen „Herausmodernisierens“ unter den bereits bestehenden § 5 WiStG 1954 kann auf bestehende verweisende Zuständigkeitsregelungen im Landesrecht zurückgegriffen werden, so dass die Verfolgung und Ahndung unmittelbar nach Inkrafttreten der Bundesnorm sichergestellt ist.

Der neue § 5 Absatz 4 WiStG 1954 vereinheitlicht die Bußgeldrahmen sowohl bei Mietpreisüberhöhung als auch bei missbräuchlichem „Herausmodernisieren“ auf 100 000 Euro.

Der derzeitige Bußgeldrahmen von bis zu 50 000 Euro bei Mietpreisüberhöhung gilt seit nunmehr 23 Jahren. Die letzte Erhöhung von 50 000 DM auf 100 000 DM erfolgte durch Artikel 2 Nummer 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257). Dieser Betrag wurde zum 1. Januar 2002 auf 50 000 Euro umgerechnet. Er reicht mittlerweile nicht mehr aus, der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit gerecht zu werden und besonders gravierende Verstöße gegen das Verbot der Mietpreisüberhöhung adäquat ahnden zu können. Die angespannte Versorgungslage gerade in Ballungsräumen und auf den Nordseeinseln lässt vielen Wohnungssuchenden häufig keine andere Wahl, als auf überhöhte Mietpreisforderungen einzugehen und jeden verlangten Preis zu zahlen. Überhöhte Mietpreise tragen durch ihre Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung zur Erhöhung des gesamten Mietenniveaus bei. Dadurch treffen überhöhte Preise mittelbar alle Mieterinnen und Mieter in der Gemeinde. Um eine signifikante, generalpräventive Wirkung zu erzielen, muss der Bußgeldrahmen in Relation zur Preisent-

...

wicklung auf dem Wohnungsmarkt deutlich erhöht werden. Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der wirtschaftlichen Verhältnisse der in Frage kommenden Täterinnen und Täter erscheint ein Bußgeldrahmen bis zu 100 000 Euro angemessen.

AV 15. Zu Artikel 3 (§ 5 Absatz 2 WiStrG 1954)

entfällt
bei An-
nahme
von
Ziffer 14

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob § 5 Absatz 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 dahingehend modifiziert werden kann, dass eine praxistaugliche Anwendung der Vorschrift erreicht wird.

Begründung:

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStrG 1954) bedarf neben der Aufnahme eines neuen Ordnungswidrigkeitentatbestandes durch Artikel 3 des Gesetzentwurfs insbesondere in § 5 WiStrG einer weiteren Änderung.

§ 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStrG 1954) soll Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten schützen. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004, Az.: VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1740 ff. und Urteil vom 13. April 2005, Az.: VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156 f.) ist die praktische Relevanz der Vorschrift deutlich verringert worden.

Der BGH hat an die Mieterinnen und Mieter Anforderungen gestellt, die diese im Einzelfall kaum erfüllen können. Problematisch ist vor allem das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens. Der Mieter, der sich darauf beruft, der Vermieter habe eine Mangellage im Sinne des § 5 WiStrG 1954 ausgenutzt, muss im Einzelnen darlegen und gegebenenfalls auch beweisen, welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und dass er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war. Der Wohnungssuchende müsste Zeugen zu Wohnungsbesichtigungen mitnehmen oder die Vermieter bzw. Makler als Zeugen benennen, sofern diese sich ausreichend erinnern. Nahezu unmöglich ist es, das subjektive Element des Ausnutzens auf Seiten des Vermieters zu beweisen. Dies erfordert den Nachweis, dass der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann. Das Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens sollte deshalb gestrichen und stattdessen eine andere Lösung gefunden werden.

Schwierigkeiten bereitet außerdem die Abgrenzung des maßgeblichen Gebiets für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbaren Wohnräumen. Nach der bereits genannten Rechtsprechung des BGH kommt es für die Frage, ob ein geringes Angebot auf dem Wohnungsmarkt besteht, auf die Situation im

...

gesamten Gebiet der Gemeinde an. Gerade in Ballungsgebieten gibt es aber in bestimmten Stadtteilen einen erheblichen Mietaufwertungsdruck durch eine erhöhte Nachfrage. Dies betrifft insbesondere innenstadtnahe Lagen. Die gegenwärtige Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets für die Feststellung des geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum führt gerade in Städten mit einem aussegmentierten Wohnungsmarkt für die Wohnungssuchenden zu der unbefriedigenden Situation, dass sie in den von ihnen nachgefragten Stadtteilen keine oder nur eine sehr teure Wohnung finden, aber dennoch kein geringes Angebot im Sinne des § 5 WiStrG 1954 besteht, weil es in anderen Teilen der Gemeinde immer noch freie vergleichbare Wohnungen gibt. Es sollte daher die Möglichkeit der Begrenzung auf Teilmärkte beziehungsweise Gemeindegebiete geprüft werden.

Eine Modifizierung des § 5 Absatz 2 WiStrG 1954 trägt dazu bei, Mieterinnen und Mieter besser zu schützen, da im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens unangemessene Mietpreisüberhöhungen geahndet werden können. Hierdurch wird das gesetzgeberische Ziel der Begrenzung des Anstiegs von Mieten noch wirkungsvoller umgesetzt.

R, Wi 16. Zu Artikel 3 (§ 6 WiStG 1954)

entfällt
bei An-
nahme
von
Ziffer 14

Der Bundesrat teilt das Anliegen der Bundesregierung, Mieter gegen einen Missbrauch baulicher Veränderungen zum Zwecke des sogenannten „Herausmodernisierens“ zu schützen; er befürchtet jedoch, dass der im Gesetzentwurf vorgesehene Ordnungswidrigkeitentatbestand des § 6 WiStG 1954-E diesen Zweck in der Praxis verfehlen wird und bittet daher, die Regelung im weiteren Gesetzgebungsverfahren kritisch zu überprüfen.

Begründung:

Die nach dem Gesetzentwurf erforderliche „Absicht, einen Mieter von Wohnraum ... zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen“ ist nach der Begründung final, als *dolus directus* ersten Grades, auszulegen. Eine derartige Absicht dürfte in der Praxis kaum jemals nachweisbar sein.

In einem Ordnungswidrigkeitenverfahren wäre nämlich zum einen der Nachweis zu führen, dass schikanöses Verhalten etwaiger Bauarbeiter (gegebenenfalls auch von Subunternehmern) dem Vermieter zuzurechnen wäre. Zum anderen dürfte der praktische Nachweis der Intention, einen Mieter missbräuchlich zu vertreiben, nur über Indizien oder Zeugen vom Hörensagen zu führen sein. Ausufernde Beweisaufnahmen dazu dürften die Praktikabilität der Vorschrift im Ergebnis konterkarieren. Stattdessen dürfte die Vorschrift zu erheblicher Rechtsunsicherheit bei allen Beteiligten beitragen, die sich auf wünschenswerte Investitionen nachteilig auswirken könnte.

...

AV 17. Zu Artikel 3 (§ 6 WiStrG 1954)

entfällt
bei An-
nahme
von
Ziffer 14

Der Bundesrat bittet, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob im geplanten § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 weitere Ordnungswidrigkeitstatbestände aufgenommen werden sollen, um nicht nur das „Herausmodernisieren“ zu ahnden, sondern auch Verstöße der Vermieterinnen und Vermieter, die sich schuldhaft nicht an die Vorgaben der Mietpreisbremse halten. Zusätzlich bittet der Bundesrat um Prüfung, ob nicht weitere Verstöße gegen andere Mieterschutzvorschriften wie zum Beispiel die sogenannte Kapungsgrenze ebenfalls geahndet werden sollen.

Begründung:

Im Kontext der geplanten Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 ist es nicht nachvollziehbar, wieso lediglich der Tatbestand des „Herausmodernisierens“ als Ordnungswidrigkeit implementiert werden soll, nicht aber ein Verstoß gegen die anderen Mieterschutzregularien, wie etwa ein Verstoß gegen § 556d BGB (Mietpreisbremse).

Beispielsweise ist die gewählte Rechtsfolge (vgl. § 556g Absatz 1a Satz 2 BGB-E), dass der Vermieterin oder dem Vermieter im Falle einer unterbliebenen Auskunftserteilung das Berufen auf § 556e Absatz 1 BGB verwehrt ist, allein nicht ausreichend, um im Vorfeld weitestgehend auszuschließen, dass die Vermieterin oder der Vermieter keine Auskunft erteilt.

Sofern im Wirtschaftsstrafgesetz 1954 Ordnungswidrigkeitstatbestände eingeführt werden, sollten sich diese aus Gleichbehandlungsgründen nicht nur auf einen einzigen mietrechtlichen Verstoß beziehen, sondern alle Verstöße gegen Mieterschutzvorschriften geahndet werden.

AV 18. Zum Gesetzentwurf insgesamt

- a) Der Bundesrat stellt fest, dass das 2015 verabschiedete Gesetz, das die maximal zulässige Miethöhe bei Mietbeginn regelt („Mietpreisbremse“) zwar nicht wirkungslos geblieben ist, den Anstieg der Mietpreise aber nicht entscheidend eindämmen konnte und 40 Prozent der Haushalte in deutschen Großstädten weiter mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben.
- b) Der Bundesrat begrüßt im Grundsatz die geplante Novellierung mit dem Ziel, einen ausgewogenen Interessenausgleich herzustellen, unterstreicht dabei aber die spezifisch Verbraucherschützende Funktion des Mietrechts,

...

die gerade dazu beitragen soll, die bestehende strukturelle Unterlegenheit von Mieterinnen und Mietern (als Verbraucherinnen und Verbraucher) gegenüber Vermieterinnen und Vermietern auszugleichen.

- c) Der Bundesrat stellt fest, dass auch künftig Verbraucherinnen und Verbraucher, wenn sie Wohnraum mieten, gezwungen sein werden, am ersten Tag ihre Vermieterinnen und Vermieter zu rügen. Umgekehrt müssen diese dauerhaft befürchten, dass eine überhöhte Miete zurückgefordert werden kann. Der Bundesrat bittet daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die bisher kaum genutzte Rügeobliegenheit (§ 556g Absatz 2 Satz 1 BGB) nicht abgeschafft und durch eine verbraucherfreundlichere Regelung ersetzt werden kann.
- d) Der Bundesrat begrüßt, dass es mit der Auskunftspflicht leichter wird, Informationen über die Vormiete zu erhalten (§ 556g Absatz 1a BGB-E). So entsteht mehr Transparenz. Der Bundesrat bittet daher, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der Ausnahmetatbestand gemäß § 556e Absatz 1 Satz 1 BGB entbehrlich ist. Die Ungleichbehandlung zwischen Vermieterinnen und Vermietern, die keine überhöhte Miete verlangt haben und solchen, die eine überhöhte Miete erhielten, sollte mit Blick auf den Verbraucherschutz entfallen.
- e) Der Bundesrat stellt fest, dass bisher nicht vorgesehen ist, die zeitliche Begrenzung der Mietpreisbremse in den Ländern, die spätestens im Jahr 2020 ausläuft, zu verlängern (§ 556d Absatz 2 Satz 1 BGB). Er bittet die Bundesregierung im Sinne der Verbraucherinnen und Verbraucher, neben einer Novelle der bisherigen Regelungen auch andere begleitende Maßnahmen zur Bewältigung der Wohnungsknappheit zu prüfen, wie zum Beispiel die Förderung des sozialen Wohnungsbaues, die Aufwertung der Infrastruktur im ländlichen Raum und eine stärkere Durchsetzung des sogenannten Zweckentfremdungsverbots, und, im Falle einer Verlängerung, diese so rechtzeitig vorzunehmen, dass für die Länder ausreichend Zeit für die Umsetzung zur Verfügung steht.