

Änderungsantrag

der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Canan Bayram, Daniela Wagner, Stefan Schmidt, Britta Haßelmann, Luise Amtsberg, Katharina Dröge, Harald Ebner, Stefan Gelbhaar, Anja Hajduk, Katja Keul, Sven-Christian Kindler, Monika Lazar, Steffi Lemke, Dr. Irene Mihalic, Beate Müller-Gemmeke, Dr. Konstantin von Notz, Filiz Polat, Tabea Rößner, Dr. Manuela Rottmann, Corinna Rüffer und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 19/4672, 19/5415, 19/5647 Nr. 13, 19/6153 –

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 Bundestag wolle beschließen:

1. Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)
Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt, die bisherigen Nummern 2 bis 6 werden die Nummern 3 bis 7:
„2. § 556 wird wie folgt geändert:
In Absatz 1 Satz 2 werden nach dem Wort „entstehen“ die Wörter „mit Ausnahme der Grundsteuer“ angefügt.“
2. Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)
In Artikel 2 ist dem Artikel 229 § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] folgender Absatz 2 anzufügen, der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3:
„(2) Auf Mietverhältnisse, die bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten nach Artikel ... dieses Gesetzes] entstanden sind, und die im Sinne von § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches eine statische Verweisung auf die Betriebskostenverordnung beinhalten, sind § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches und die Betriebskostenverordnung in der bis zum [einsetzen: Datum des Tages vor Inkrafttreten nach Artikel ... dieses Gesetzes] geltenden Fassung bis zum 31.12.2028 anzuwenden.“

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

3. Zu Artikel 4

Nach Artikel 3 wird folgender Artikel 4 eingefügt, der bisherige Artikel 4 wird Artikel 5:

„Artikel 4

Änderung der Betriebskostenverordnung

In § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist, wird Nummer 1 wie folgt gefasst:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks mit Ausnahme der Grundsteuer;“

Berlin, den 27. November 2018

Katrin Göring-Eckardt, Dr. Anton Hofreiter und Fraktion

Begründung

Zu Nummer 1

Eigentum verpflichtet (Artikel 14 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes). Daher sollen Lasten und Kosten, die unmittelbar an das Grundeigentum (und nicht an seine Nutzung durch Vermietung von Wohnungen) anknüpfen, künftig nicht mehr auf die Mieterinnen und Mieter abgewälzt werden können. Das gilt insbesondere für die Grundsteuer, die nach der Definition von § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB, § 2 Nummer 1 BetrKVO (Betriebskostenverordnung) zu den Betriebskosten gehört.

Der Vermieter profitiert finanziell von der Lage und dem infrastrukturellen Umfeld seiner Wohnimmobilie, weil er dadurch eine entsprechend hohe Miete verlangen kann. Dennoch muss der Mieter oder die Mieterin die Grundsteuer für den Eigentümer zahlen. Diese Umlagefähigkeit soll für Mietverträge über Wohnraum daher beendet werden.

Über den positiven Nutzen für Mieterinnen und Mieter hinaus würde die Beendigung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer die notwendige Neuordnung der Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer vereinfachen.

Zu Nummer 2

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit wird festgelegt, dass der in diesem Änderungsantrag vorgesehene Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf Mieterinnen und Mieter für bestimmte Wohnraummietverhältnisse mit einer Übergangsfrist versehen wird. Im Anwendungsbereich der Übergangsvorschrift liegen solche Wohnraummietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten der nach diesem Änderungsantrag geänderten Regelungen entstanden waren, und bei denen die Vertragsparteien im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 1 BGB mit statischem Verweis auf die Betriebskostenverordnung die Übernahme der Betriebskosten – inklusive Grundsteuer – durch den Mieter vereinbart hatten. Bei einem derartigen Mietvertrag ist der nach diesem Änderungsantrag in den Nummern 1 und 3 vorgeschlagene Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer in einem lang angelegten Übergangszeitraum bis zum 31.12.2028 nicht umzusetzen.

Zu Nummer 3

Durch die Änderung des § 2 Nummer 1 der Betriebskostenverordnung wird Gleichlauf zu der in Nummer 1 dieses Änderungsantrags vorgeschlagenen Änderung des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB erzeugt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.