

10.09.19

Gesetzesantrag

der Freien und Hansestadt Hamburg

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietrechts

A. Problem und Ziel

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) hat es mit den dort eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) nicht vermocht, den starken Anstieg der Mieten in Ballungszentren aufzuhalten. Die Mieten steigen dort weiter an. An der Problematik hat sich nichts Wesentliches geändert. Zu diesem Schluss kommt auch die zur Evaluierung der Mietpreisbremse im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW) erstellte Studie „Evaluierung der Mietpreisbremse – Endbericht – Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“, die einen fortbestehenden Handlungsbedarf attestiert (Evaluationsbericht, S.42, abrufbar unter www.bmjbv.de).

Um einerseits die äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Ballungszentren zu entspannen und andererseits überhöhten Mieten wirksam entgegenzutreten, ist ein Maßnahmenpaket erforderlich. Daher sind die vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz gemeinsam mit dem Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat angekündigten Maßnahmen zur Senkung der Mieten (Wohn- und Mietenpaket) grundsätzlich sinnvoll und ausdrücklich zu begrüßen. Um dem immer weiter andauernden Anstieg der Mieten effektiv entgegenzutreten sollten jedoch flankierend weitere bzw. weitergehende Regelungen getroffen werden. Insofern sind Maßnahmen erforderlich, die im Zusammenwirken eine Entspannung des Wohnungsmarktes bewirken werden, indem die Möglichkeit, die Miethöhe bei Mietbeginn in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen, auch über den bisher vorgesehenen Regelungszeitraum hinaus verlängert wird, ökonomische Fehlanreize für Vermieterinnen und Vermieter, sich nicht an das Gesetz zu halten, durch Rückzahlungsansprüche ohne Rügepflicht vermieden werden, der weitere Anstieg von Bestandsmieten durch Verschärfung der Kappungsgrenze für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten spürbar gebremst wird und vorhandener Wohnraum durch den Gleichlauf von fristloser und ordentlicher Kündigung im Hinblick auf die Möglichkeiten der Schonfristzahlung gem. § 569 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gesichert wird.

Die oben genannte Studie des DIW kommt zu dem Schluss, dass die derzeitigen Regelungen der Mietpreisbremse ökonomische Fehlanreize für Vermieterinnen und Vermieter setzen, sich nicht an das Gesetz zu halten, da Rückzahlungen lediglich bis zum Zeitpunkt einer berechtigten Rüge drohen. Dies habe zur Folge, dass Vermieterinnen und Vermieter sich ökonomisch bei einer Missachtung des Gesetzes nur besser stellen könnten. Dieser Anreiz sei kontraproduktiv und durch eine Regelung zu ersetzen, die eine Rückerstattung der zu viel gezahlten Miete bis zum Beginn des Vertragsverhältnisses erfordere (Evaluationsbericht S. 43/44). Dem ist durch eine Streichung von § 556g Absatz 2 BGB Rechnung zu tragen. Damit diese Maßnahme Wirkung entfalten kann, ist flankierend der Zeitraum, binnen dessen Rechtsverordnungen zur Umsetzung der Mietpreisbremse in den Ländern erlassen werden können, zu verlängern, damit bei Auslaufen angesichts der weiter angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt erneut entsprechende Verordnungen erlassen werden können.

Dem Schutz von Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Mieten durch unangemessen hohe Mieterhöhungen dient die Vorschrift des § 558 Absatz 3 BGB. Für Gemeinden oder Teile einer Gemeinde, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, ist nach § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB vorgesehen, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 % erhöhen darf. Angesichts der erheblichen Steigerungen in den letzten Jahren haben die Mieten in derartigen Gebieten ein Niveau erreicht, bei dem ein Herabsetzen dieser Obergrenze auf 10 % erforderlich ist, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten.

Schließlich stellt sich ein weiteres Problem im Hinblick auf Kündigungen von Mietverhältnissen. § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB eröffnet dem Mieter die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung gem. § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB wegen Zahlungsverzugs (Nachholrecht gem. § 543 Absatz 2 Satz 2, 3) unwirksam werden zu lassen, indem die rückständige Miete bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs gezahlt wird. Da sich in den letzten Jahren vielfach eine Praxis bei Vermieterinnen und Vermietern etabliert hat, parallel zu der fristlosen Kündigung zugleich eine ordentliche Kündigung zu erklären, deren Voraussetzungen regelmäßig ebenfalls erfüllt sind, verfehlt die Regelung zur Schonfristzahlung praktisch immer wieder ihren Zweck, der Mieterin oder dem Mieter bei einmaligem Zahlungsverzug durch schnelles Ausgleichen der offenen Forderung den Wohnraum zu erhalten. Soweit staatliche Stellen Mittel bereithalten, um in Notfällen Schonfristzahlungen erbringen zu können und so einen Mietvertrag zu erhalten, stehen sie vor dem Problem, dass im Falle einer ordentlichen Kündigung der Zweck der aus staatlichen Mitteln geleisteten Zahlung voraussichtlich nicht erreicht würde. Vor diesem Hintergrund droht, dass in zunehmendem Maße Mietverhältnisse, die über § 569 Absatz 2 Nummer 2 BGB erhalten werden könnten, nicht mehr erhalten werden. Diesem Problem wird durch den Gleichlauf der Regelungen zur fristlosen und ordentlichen Kündigung bezüglich Nachholrecht und Schonfristzahlung Rechnung getragen.

B. Lösung

Zur Lösung der aufgeworfenen Fragen werden die betroffenen Vorschriften im BGB geändert.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte

Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte sind nicht zu erwarten.

E. Sonstige Kosten

Die Regelungen dieses Gesetzes führen zu Belastungen der Vermieterinnen und Vermieter und im gleichen Umfang zu Entlastungen von Mieterinnen und Mietern, da die Möglichkeiten von Mieterhöhungen eingeschränkt werden und Rückforderungen von zu Unrecht gezahlter Miete für längere Zeiträume möglich werden. Eine konkrete Quantifizierung hängt auch davon ab, in welchem Umfang Mieterinnen und Mieter derartige Rückzahlungen durchsetzen werden und kann daher derzeit nicht erfolgen.

F. Bürokratiekosten

Keine.

10.09.19

Gesetzesantrag **der Freien und Hansestadt Hamburg**

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietrechts

Der Präsident des Senats
der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, 10. September 2019

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Daniel Günther

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat beschlossen, dem Bundesrat den
als Anlage mit Begründung beigegebenen

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietrechts

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesordnung der 980. Sitzung des Bundesrates am 20. September 2019 zu setzen und sie anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Peter Tschentscher
Erster Bürgermeister

**Entwurf
eines Gesetzes
zur Reform des Mietrechts**

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 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 556d Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird nach dem Wort „von“ das Wort „jeweils“ eingefügt.
 - b) In Satz 4 wird die Angabe „31. Dezember 2020“ durch die Angabe „31. Dezember 2025“ ersetzt.
2. § 556g wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 wird aufgehoben.
 - b) Absatz 3 wird Absatz 2.
 - c) Absatz 4 wird Absatz 3 und die Angabe „bis 3“ wird durch die Angabe „und 2“ ersetzt.
3. In § 558 Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „15“ durch die Angabe „10“ ersetzt.
4. § 573 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Besteht die Verletzung einer vertraglichen Pflicht nach Absatz 2 Nummer 1 darin, dass der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist, gelten § 543 Absatz 2 Sätze 2 und 3 sowie § 569 Absatz 3 Nummer 2 entsprechend.“
 - b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

**Artikel 2
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:**A. Allgemeiner Teil**

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) mit den dort eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) hat den andauernden starken Anstieg der Mieten in Ballungszentren nicht aufhalten können. Die Mieten steigen dort weiter an. An der Problematik hat sich nichts Wesentliches geändert; sie hat sich eher weiter verschärft. Auch das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG vom 18.12.2018) hat in den vergangenen Monaten nicht zu einer Entlastung geführt. Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüßen, dass das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz gemeinsam mit dem Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat Maßnahmen zur Senkung der Mieten (Wohn- und Mietenpaket) angekündigt hat. Diese Maßnahmen sind sinnvoll und sollten schnellstmöglich umgesetzt werden. Im Hinblick auf die Rückforderung überhöhter Mietzahlungen erscheint der hier vorgeschlagene Weg indes vorzugswürdig, da er die Einheitlichkeit der Rechtsordnung wahrt, indem er eine Rückforderung zu viel gezahlter Beträge in den Grenzen der Verjährung ermöglicht. Um dem andauernden Anstieg der Mieten effektiv entgegenzutreten sollten zudem flankierend die weiteren hier vorgeschlagenen Maßnahmen ergriffen werden.

Die weiterhin steigenden Mieten werden für immer mehr Mieterinnen und Mieter zu einer existentiellen Belastung und führen dazu, dass sich gerade Familien, Ältere und sozial Schwächere bei Verlust ihrer alten Wohnung oder bei steigendem Platzbedarf angesichts der hohen Neuvermietungspreise oft keinen adäquaten Wohnraum mehr leisten können. Hier sind weitere wirkungsvolle Maßnahmen erforderlich, um einen weiteren Anstieg der Mieten effektiv zu unterbinden und zu verhindern, dass Mieterinnen und Mieter ältere günstige Mietverträge verlieren.

Dies kann nicht mit einer einzelnen Maßnahme erreicht werden. Erforderlich ist ein Gesamtpaket an Maßnahmen, die ineinandergreifen und insgesamt ein weiteres gesamtgesellschaftlich problematisches Ansteigen der Mieten wirkungsvoll verhindern. Hierzu ist erforderlich, dass die Länder ihre Rechtsverordnungen zur Umsetzung der Mietpreisbremse verlängern können, dass der Rückzahlungsanspruch hinsichtlich überzahlter Miete im Rahmen der Mietpreisbremse unabhängig von einer mieterseitigen Rüge besteht, dass die Kappungsgrenze für Wohnungen innerhalb von Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist (§ 558 Absatz 3 Satz 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)), herabgesetzt wird, und dass die Schonfristzahlungsmöglichkeit auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet wird.

§ 556d Absatz 2 BGB ist zu ändern, damit Rechtsverordnungen zur Umsetzung der Mietpreisbremse erneut erlassen werden können, wenn sie ausgelaufen sind. Nur so kann die erforderliche Änderung von § 556g BGB (Rückforderung zu viel gezahlter Miete auch ohne Rüge) längerfristig Wirkung entfalten. Würde die Regelung auslaufen, würde sich die ohnehin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in kritischer Weise weiter verschärfen.

§ 556g BGB ist dahingehend zu ändern, dass eine Rüge nicht mehr Voraussetzung für die Rückforderung zu viel gezahlter Miete ist. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat die Regelungen zur Mietpreisbremse evaluieren lassen. Der Endbericht der Evaluation der Mietpreisbremse („Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)“) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW) kommt zu dem Schluss, dass der bei Erlass der Mietpreisbremse bestehende Handlungsbedarf fortbesteht (Evaluationsbericht S. 42, abrufbar unter www.bmjv.de). Weiter kommt sie zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt hat und angesichts der bestehenden Sachlage verlängert werden sollte (Evaluationsbericht, Zusammenfassung vor Seite 1 sowie S. 45/46). Nach dem Ergebnis der Evaluation setzt die Mietpreisbremse in ihrer derzeitigen Fassung aber ökonomische Fehlanreize für Vermieterinnen und Vermieter, sich nicht an das Gesetz zu halten, da derzeit lediglich die Rückzahlung der ab dem Zeitpunkt einer berechtigten Rüge zu viel bezahlten Mieten droht und alle bis zu diesem Zeitpunkt geleisteten Mietzahlungen davon unberührt bleiben (Evaluationsbericht S. 43 – die dort erwähnte Qualifizierung der Rüge ist nach dem Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG vom 18.12.2018 nicht mehr erforderlich). Dies bedeutet nach der Studie, dass sich Vermieterinnen und Vermieter bei einer Missachtung des Gesetzes ökonomisch nur besser stellen können. Dieser Anreiz sei für die faktische Geltung des Gesetzes kontraproduktiv und sollte durch eine Regelung ersetzt werden, die eine Rückerstattung der zu viel gezahlten Miete bis zum Beginn des Vertragsverhältnisses erfordert (Evaluationsbericht S. 43/44). Diese Forderung ist aus dem Länderkreis auch bereits im Bundesratsverfahren im Rahmen des Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG vom 18.12.2018 erhoben worden.

Die derzeitige Regelung begünstigt Vermieterinnen und Vermieter, die das Gesetz missachten und Mieten verlangen, die nach den Regelungen der Mietpreisbremse gesetzeswidrig sind. Dem ist dadurch Rechnung zu tragen, dass die Rückforderung zu viel gezahlter Miete nicht mehr von einer zuvor erfolgten Rüge der Mieterin oder des Mieters abhängt. Zwar wurde durch den Wegfall der Qualifizierung der Rüge mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG vom 18.12.2018 die Rüge für die Mieterinnen und Mieter erleichtert. Dies reicht allerdings nach dem Ergebnis der Evaluierung nicht aus, zumal es bei lebensnaher Betrachtung äußerst unwahrscheinlich ist, dass eine Mieterin oder ein Mieter, die/der froh ist, in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt überhaupt eine Wohnung bekommen zu haben, gegenüber seiner Vermieterin oder seinem Vermieter sogleich eine Rüge erheben wird. Damit würde sie oder er das Verhältnis zur Vermieterin oder zum Vermieter von Beginn an belasten und das Risiko eingehen, dass die Vermieterin oder der Vermieter versuchen könnte, das Mietverhältnis zu beenden. Die Rügeobliegenheit stellt daher einen wesentlichen Grund für die geringe Wirkung der Mietpreisbremse dar und entfällt. Die Änderung führt zudem dazu, dass die Regelung nunmehr mit den allgemeinen Grundsätzen des BGB, wonach die Rückforderung rechtsgrundloser Zahlungen nur in seltenen Ausnahmefällen ausscheidet (insbes. Kenntnis der Nichtschuld gem. § 814 BGB sowie § 815 BGB), in Einklang steht. Dem Schutzbedürfnis der Vermieterinnen und Vermieter wird hinreichend dadurch Rechnung getragen, dass eine Rückforderung nur in den Grenzen der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB), die für Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung gilt, möglich ist.

Aber auch im Bereich der Bestandsmieten müssen Maßnahmen ergriffen werden, um dem immer weiter anhaltenden Anstieg der Mieten entgegenzutreten. Die Vorschrift des § 558

Absatz 3 Satz 2 BGB setzt eine Obergrenze für Mieterhöhungen (neben der Begrenzung des § 558 Absatz 1 BGB – Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Die Regelung des § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB setzt diese Obergrenze generell mit 20 % innerhalb von drei Jahren fest. Diese Regelung bleibt unverändert. § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB setzt diese Obergrenze für Gemeinden oder Teilen einer Gemeinde, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sind, auf 15 % innerhalb von drei Jahren fest, sofern diese Gebiete durch Rechtsverordnung der Länder bestimmt wurden. Für derartige Gebiete erscheint die Kappungsgrenze von 15 % angesichts der aktuellen Entwicklung auf dem Mietmarkt in vielen Ballungsgebieten in den letzten Jahren indes zu hoch bemessen. Sie wird auf 10 % abgesenkt. Die Absenkung der Kappungsgrenze führt unmittelbar dazu, dass in Zeiten ohnehin hoher Mieten Erhöhungen stärker begrenzt werden, so dass die Gefahr verringert wird, dass sich Mieterinnen und Mieter angesichts einer sprunghaften erheblichen Erhöhung der Miete ihre Wohnung nicht mehr leisten können. Insgesamt betrachtet führt die weitere Absenkung der Kappungsgrenze dazu, dass der Anstieg der Mieten verlangsamt wird, so dass die ortsübliche Vergleichsmiete sich weniger schnell erhöht als bisher. Damit hat diese Maßnahme auch Auswirkungen auf die Regelungen zur Mietpreisbremse, also auf Neuvermietungen. § 556d Absatz 1 BGB nimmt für Neuvermietungen in Mietpreisbremsengebieten die ortsübliche Vergleichsmiete zum Maßstab, so dass sich bei einem geringeren Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete auch die zulässige Miethöhe bei Neuvermietungen reduziert. Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen die Länder von den Möglichkeiten der Schaffung einer Rechtsverordnung zur Umsetzung der Mietpreisbremse und einer Kappungsgrenzenverordnung keinen Gebrauch gemacht haben, sind von der Neuregelung nicht betroffen. Diese Regelung stellt damit eine Maßnahme dar, die es den Ländern ermöglicht, jeweils flexibel gerade in Gebieten, in denen Bedarf besteht, effektiver als bislang den Anstieg der Mieten zu bremsen.

Die Gefahr, dass Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung verlieren, stellt sich neben den erwähnten Mieterhöhungen auch im Fall von Kündigungen wegen Zahlungsverzugs. Hier eröffnet das Gesetz durch die Vorschrift des § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB gegenüber fristlosen Kündigungen die Möglichkeit, die Kündigung gem. § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB wegen Zahlungsverzugs unwirksam werden zu lassen, indem die rückständige Miete bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs gezahlt wird. Früheres Ausgleichen des Rückstandes (auch im Wege der Aufrechnung) schließt eine fristlose Kündigung aus (§ 543 Absatz 2 Satz 2, 3 BGB). Dies gilt indes nicht für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 BGB. Diese Vorschrift soll daher insoweit an die Regelung des § 543 BGB angepasst werden, als dass auch für die ordentliche Kündigung die Möglichkeit geschaffen wird, diese einmalig binnen zwei Jahren unwirksam werden zu lassen. Hierfür besteht ein dringendes Bedürfnis, da sich auf Seiten vieler Vermieterinnen und Vermieter in den letzten Jahren die Praxis etabliert hat, parallel zu der fristlosen Kündigung zugleich eine ordentliche Kündigung zu erklären, deren Voraussetzungen regelmäßig ebenfalls erfüllt sind, so dass die Regelung zur Schonfristzahlung praktisch immer wieder ihren Zweck verfehlt. Die Mieterin oder der Mieter verliert trotz Ausgleichens der offenen Forderung entgegen der Intention des Gesetzgebers zu § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB ihre/seine Wohnung. Soweit staatliche Stellen Mittel bereithalten, um in Notfällen Schonfristzahlungen erbringen zu können und so einen Mietvertrag zu erhalten, stehen sie vor dem Problem, ob sie angesichts der zunehmenden Praxis der Vermieterinnen und Vermieter, parallel ordentliche Kündigungen auszusprechen, überhaupt noch Zahlungen zum Erhalt von Mietverträgen erbringen sollen, da im Falle einer

ordentlichen Kündigung der Zweck der staatlicherseits geleisteten Zahlung nicht erreicht wird. Vor diesem Hintergrund droht, dass in zunehmendem Maße Mietverhältnisse, die über § 569 Absatz 2 Nummer 2 BGB erhalten werden könnten, nicht mehr erhalten werden. Die Wohnungen werden dann (oftmals weitaus teurer) weitervermietet und die Mieterin oder der Mieter findet keine neue Wohnung mehr zu annähernd vergleichbaren Konditionen. Diesen Problemen wird durch den Gleichlauf der Regelungen zur fristlosen und ordentlichen Kündigung Rechnung getragen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des BGB)

Zu Artikel 1 Nummer 1 Buchstaben a und b (Änderung von § 556d Absatz 2)

Bei § 556d wird nach dem Wort „von“ das Wort „jeweils“ eingefügt und die Angabe „31. Dezember 2020“ durch die Angabe „31. Dezember 2025“ ersetzt. Dies ermöglicht den Neuerlass weiterer Rechtsverordnungen der Länder zur Umsetzung der Mietpreisbremse nach Auslaufen der derzeit in Kraft befindlichen und stellt so sicher, dass die Maßnahme gem. Nummer 2 (§ 556g) Wirkung entfalten kann.

Zu Artikel 1 Nummer 2 (Änderung von § 556g)

In § 556g wird Absatz 2, der die Rügepflicht als Voraussetzung für einen Rückzahlungsanspruch des Mieters normiert, aufgehoben. Damit werden wirtschaftliche Fehlanreize beseitigt, sich nicht an die Regelungen zur Mietpreisbremse zu halten. Die Streichung setzt den zentralen Vorschlag des DIW im Rahmen der Evaluierung der Mietpreisbremse um und wird dazu führen, dass die Mietpreisbremse künftig umfassender eingehalten werden wird.

Bei den Änderungen zu Nummer 2 b) und c) handelt es sich um bloße redaktionelle Folgeänderungen, die durch die Streichung von Absatz 2 erforderlich werden.

Zu Artikel 1 Nummer 3 (Änderung von § 558 Absatz 3 Satz 2)

In § 558 Absatz 3 Satz 2 wird der Prozentsatz von 15 vom Hundert auf 10 vom Hundert geändert. Satz 2 betrifft lediglich Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und die durch eine entsprechende Rechtsverordnung des Landes ausgewiesen wurden. Die Neuregelung betrifft daher nur Bundesländer, die von der Möglichkeit der Schaffung entsprechender Rechtsverordnungen gem. § 558 Absatz 2 Satz 3 Gebrauch gemacht haben. Bei Inkrafttreten der Rechtsänderung des § 558 Abs. 3 Satz 2 behalten in Kraft befindliche Rechtsverordnungen der Länder ihre Gültigkeit. Durch die weitere Absenkung der Kappungsgrenze wird dem Instrument der Länder, in angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen wirksam zu begrenzen, und dadurch ein sprunghaftes Ansteigen der Mieten zu verhindern, zu erheblich mehr Wirksamkeit verholfen.

Zu Artikel 1 Nummer 4 Buchstabe a (Einfügung eines neuen Absatz 3 in § 573)

Mit dem neu eingefügten Absatz 3 werden die Regelung zum Nachholrecht und der sogenannten Schonfristzahlung bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs aus §§ 569 Absatz 3, 543 Absatz 2 Satz 2 und 3 auf die ordentliche Kündigung erstreckt. Die Möglichkeit für den Mieter, eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges trotz eingetretenen Zahlungsverzugs durch Nachholung der Zahlung zu verhindern (Nachholrecht, § 543 Absatz 2 Satz 2, 3) oder nachträglich unwirksam werden zu lassen, indem er binnen zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs den Vermieter hinsichtlich der fälligen Miete vollständig befriedigt (Schonfristzahlung, § 569 Absatz 3 Nr. 2), wird auf die ordentliche Kündigung erstreckt. Hierdurch wird vermieden, dass der Mieter von der Möglichkeit der Schonfristzahlung des § 569 Absatz 3 Nummer 2 Gebrauch macht – ggf. eine staatliche Stelle zwecks Erhalt des Mietvertrages Ausgleichszahlungen mit öffentlichen Mitteln vornimmt – die Schonfristzahlung wegen der parallel ausgesprochenen ordentlichen Kündigung aber ihren Zweck verfehlt und gegen den Mieter trotz ordnungsgemäßer Schonfristzahlung ein Räumungsurteil ergeht. Es werden ein Gleichlauf und eine einheitliche Rechtslage im Hinblick auf Nachholrecht und Schonfristzahlung für die ordentliche und die fristlose Kündigung geschaffen und Wertungswidersprüche beseitigt.

Zu Artikel 1 Nummer 4 Buchstabe b

Bei der Änderung zu Nummer 4 b) handelt es sich um eine bloße redaktionelle Folgeänderung, die durch die Einführung von Absatz 3 erforderlich wird.

Zu Artikel 2

Artikel 2 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.