

**14.06.16****Gesetzesantrag**  
des Landes Berlin

---

**Entwurf eines Gesetzes über die Dämpfung der Mietentwicklung und die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen (Mietrechtsaktualisierungsgesetz - MietRAG)****A. Problem und Ziel**

Über 50 Prozent der Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland haben ihre Wohnung angemietet. Die Ausgestaltung des Mietrechts hat daher eine zentrale Bedeutung zur Gewährleistung der sozialen Sicherheit eines großen Teils der Bürgerinnen und Bürger. Ausgewogene mietrechtliche Regelungen, die die Mieter- und Vermieterinteressen gleichermaßen angemessen berücksichtigen, sind die Grundvoraussetzung für das Funktionieren des Wohnungsmarktes zum Wohle Aller.

In vielen Teilen Deutschlands haben sich in den letzten Jahren die Mietpreise und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der ansässigen Mieterhaushalte auseinanderentwickelt. Vielerorts steigt die Wohnungsnachfrage stark an und erhöht die Mietpreise. Gleichzeitig entwickeln sich die Einkommen der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter nicht im gleichen Maße wie die Mieten, die sie zahlen müssen.

Die finanziellen Belastungen aus der Miete bewegen sich in der Bundesrepublik auf hohem Niveau. Nach dem aktuellen Mieten- und Wohngeldbericht 2014 (BT-Drucksache 18/6540) betrug die bruttowarme Mietbelastung im Jahr 2013 durchschnittlich 29 Prozent des Haushaltseinkommens. Sehr hohe Mietbelastungsquoten wurden bei Ein-Personen-Haushalten mit 34 Prozent und bei Rentnerhaushalten mit 33 Prozent ermittelt.

Die fortschreitenden Veränderungen beim Angebot und der Nachfrage von Mietwohnungen erfordern eine Neujustierung beim sozialen Mietrecht, um den notwendigen Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien auch zukünftig zu wahren.

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde die Möglichkeit eröffnet, die Miethöhe für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bei Wiedervermietung von Wohnungen auf zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken (sogenannte Mietpreisbremse). Außerdem wurde das Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung bei Einschaltung eines Immobilienmaklers durchgesetzt. Das sind wichtige Maßnahmen, um nicht erwünschten Erscheinungen und Entwicklungen auf den Immobilienmärkten entgegen zu wirken.

Die Einführung der Mietpreisbremse bewirkt allerdings keine Verbesserungen der Situation der Mieterinnen und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen. Die Möglichkeit, in bestehenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 bzw. 15 Prozent innerhalb von drei Jahren umzusetzen, geht nicht einher mit der allgemeinen Entwicklung der Einkommensverhältnisse der Mieterhaushalte.

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten nach Modernisierungen, insbesondere auch bei der energetischen Ertüchtigung des Wohnungsbestandes, werden für einen großen Teil der Mieterhaushalte zur finanziellen Belastungsprobe. Ein Teil der Mieterhaushalte kann die Miete nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr tragen. Nicht selten ist der Umzug in eine unsanierte und schlechtere Wohnung der letzte Ausweg, um einer finanziellen Überforderung zu entgehen. Ziel muss es daher sein, den Rahmen für mögliche Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen neu auszurichten, um finanzielle Überforderungen der Mieterhaushalte weitgehend auszuschließen.

Der Mietspiegel als Instrument zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete spiegelt die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt derzeit nur verzerrt wieder. Alle Mietverhältnisse, die vor mehr als vier Jahren abgeschlossen wurden und alle seit vier Jahren unveränderten Mieten sind bei der Erstellung des Mietspiegels nicht zu berücksichtigen. Zur Stärkung des Mietspiegels muss daher die berücksichtigungsfähige Datenbasis verbreitert werden, damit er seiner Abbildfunktion besser gerecht werden kann.

Auch nach der Einführung der Mietpreisbremse ist ein wirksamer Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten weiterhin erforderlich. Bei Vorliegen einer Ausnahme von der Mietpreisbremse oder in den nicht festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Ahndung von Mietpreisüberhöhungen auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 weitgehend erfolglos. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die insbesondere hohe Anforderungen

an den Nachweis des Ausnutzens eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen stellt, hat zur weitgehenden Wirkungslosigkeit der Vorschrift in der Praxis geführt. Notwendig ist daher, den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 wieder praxistauglich auszugestalten.

## **B. Lösung**

Um die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu verbessern, soll durch Änderung von § 556g Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) der Vermieter bereits bei Mietbeginn verpflichtet werden, alle diejenigen Tatsachen mitzuteilen, die die Zulässigkeit der Miethöhe betreffen, die der Mieter aber nicht selbst in Erfahrung bringen kann, wie zum Beispiel die Miethöhe des Vormieters durch Vorlage der letzten Mieterhöhung.

Zur Verbesserung des Marktabbildes der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird der Zeitraum der berücksichtigungsfähigen Neuabschlüsse von Mietverträgen und der Mietpreisänderungen im § 558 Absatz 2 BGB von vier auf sechs Jahre erweitert.

Zur Eindämmung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt eine Streckung des Zeitraumes von drei auf vier Jahre in § 558 Absatz 3 BGB, in denen die Miete höchstens um 20 Prozent bzw. 15 Prozent steigen darf. Die maximal zulässigen allgemeinen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden durch die Verlängerung des Zeitraums um rund ein Viertel gesenkt.

In § 558d Absatz 1 BGB wird klargestellt, dass ein qualifizierter Mietspiegel mit seinen erweiterten Rechtsfolgen gegenüber einem „einfachen“ Mietspiegel eine repräsentative Abbildung des Wohnungsmarktes erfordert.

Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Absatz 1 BGB werden von elf auf acht Prozent jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten gesenkt. Für die Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen wird daneben die Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit durch Ergänzung in § 559 Absatz 2 BGB verpflichtend, damit nur noch die tatsächlich erforderlichen Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Der Ausschluss der Mieterhöhung bei Vorliegen eines finanziellen Härtefalles wird in § 559 Absatz 4 BGB durch Einführung einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) von 40 Prozent zum Haushaltsnettoeinkommen näher bestimmt. Zukünftig soll

auch, wenn die Modernisierung zur Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes führt, ein Härteeinwand wegen der finanziellen Belastung möglich sein. Die bisher in § 559 Absatz 4 BGB enthaltene diesbezügliche Einschränkung wird deshalb gestrichen.

Zur Verbesserung des Mieterschutzes vor überhöhten Mietforderungen wird in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ durch das objektive „Vorliegen“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen ersetzt.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentliche Haushalte**

Keine.

### **E. Sonstige Kosten**

Das Gesetz führt zu Belastungen der Vermieter, da die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nach Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt werden. Auch die weitergehende Definition eines Härtefalls bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sowie die praxistaugliche Ausgestaltung der Regelungen zum Vorliegen einer Mietpreisüberhöhung werden die Mieteinnahmen bei den Vermietern mindern. Im gleichen Umfang werden die Mieterhaushalte durch die weitergehenden Begrenzungen bei Mieterhöhungen, der besseren Abgrenzung des Vorliegens eines Härtefalls und die bessere Verfolgbarkeit von Mietpreisüberhöhungen entlastet.

Eine Quantifizierung der Auswirkungen ist aufgrund des komplexen Geschehens auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht möglich.

### **F. Bürokratiekosten**

Keine.

**Bundesrat**

**Drucksache 327/16**

**14.06.16**

**Gesetzesantrag**  
des Landes Berlin

---

**Entwurf eines Gesetzes über die Dämpfung der Mietentwicklung  
und die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen  
(Mietrechtsaktualisierungsgesetz - MietRAG)**

Der Regierende Bürgermeister von Berlin

Berlin, 14. Juni 2016

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Ministerpräsidenten  
Stanislaw Tillich

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage beigefügten

Entwurf eines Gesetzes über die Dämpfung der Mietentwicklung und  
die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen  
(Mietrechtsaktualisierungsgesetz - MietRAG)

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates in die Tagesordnung der 946. Sitzung des Bundesrates am 17. Juni 2016 aufzunehmen und anschließend den Ausschüssen zur Beratung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Müller



**Entwurf eines Gesetzes über die Dämpfung der Mietentwicklung und die  
wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen  
(Mietrechtsaktualisierungsgesetz – MietRAG)**

**Vom .....**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Inhaltsübersicht**

Artikel 1 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Artikel 2 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Artikel 3 Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschafts-  
strafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

Artikel 4 Inkrafttreten

**Artikel 1**

**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

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 ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 556g Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter "auf Verlangen des Mieters" durch die Wörter „bei Mietbeginn gegenüber dem Mieter“ ersetzt und nach Satz 1 folgender Satz eingefügt: "Beruft sich der Vermieter auf § 556e Abs. 1, ist die zuletzt

geschuldete Vormiete durch Vorlage der letzten wirksam gewordenen Mieterhöhung in anonymisierter Form nachzuweisen.“

2. § 558 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „vier“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 Satz 1 wird das Wort „drei“ durch das Wort „vier“ ersetzt.
- c) In Absatz 5 werden die Wörter „11 vom Hundert“ durch die Wörter „acht Prozent“ ersetzt.

3. In § 558d Absatz 1 werden nach dem Wort „erstellt“ ein Komma und die Wörter „eine repräsentative Marktabbildung sichert“ eingefügt.

4. § 559 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird die Zahl „11“ durch das Wort „acht“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 werden die folgenden Sätze 2 und 3 angefügt:

„Aufgewendete Kosten nach Absatz 1 sind nur die Kosten, die unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit entstanden sind. Nur zwingend erforderliche Kosten zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen gehören zu den aufgewendeten Kosten, die zur Mieterhöhung berechtigen.“
- c) In Absatz 4 wird Satz 2 durch folgende Sätze 2 und 3 ersetzt:

„Eine Härte nach Satz 1 liegt in der Regel vor, wenn die Miete nach Modernisierung unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Betriebskosten zu einer Mietbelastung von mehr als 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens des Mieters und der anderen in seinem Haushalt wohnenden Personen führen würde. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.“



## Artikel 2

### Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; ber. BGBl. 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel ... des Gesetzes vom ... geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

"§ ... [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende  
Zählzeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz über die Dämpfung der Mietentwicklung und die wirksame Verfolgung von Mietpreisüberhöhungen vom ... [einsetzen: Datum der  
Ausfertigung des Gesetzes]

(1) Auf ein vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] bestehendes Mietverhältnis ist § 556g Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bisher geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(2) Für einen vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] veröffentlichten Mietspiegel ist § 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bisher geltenden Fassung maßgebend. Wurde vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] mit der Erstellung begonnen und findet die Veröffentlichung des Mietspiegels erst nach diesem Zeitpunkt statt, kann die Gemeinde abweichend von Satz 1 erklären, dass § 558 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bisherigen Fassung angewendet wurde.

(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 Gesetzbuches in der Fassung zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens maßgebend.

(4) Bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ist § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung zum Zeitpunkt von drei Monate vor dem

Beginn der Maßnahmen maßgebend. Erfolgte entsprechend § 555c Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches keine Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen, ist der Zeitpunkt des Beginns der Maßnahmen maßgebend.“

### **Artikel 3**

#### **Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954)**

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 55 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1864) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) Die Wörter „infolge der Ausnutzung“ werden durch die Wörter „bei Vorliegen“ ersetzt.
- b) Nach dem Wort „Lage“ werden die Wörter „einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ eingefügt.

2. § 22 (neu) wird wie folgt gefasst:

„§ 22 Übergangsregelung

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

### **Artikel 4**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Ausgangslage**

Über 50 Prozent der Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland haben ihre Wohnung angemietet. Ausgewogene mietrechtliche Regelungen, die die Mieter- und Vermieterinteressen gleichermaßen angemessen berücksichtigen, sind die Grundvoraussetzung für das Funktionieren des Wohnungsmarktes zum Wohle Aller.

In vielen Teilen Deutschlands haben sich die Mietpreise und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der ansässigen Mieterhaushalte in den letzten Jahren auseinanderentwickelt. Vielerorts steigt die Wohnungsnachfrage stark an und erhöht die Mietpreise. Gleichzeitig entwickeln sich die Einkommen der Mehrheit der Mieterinnen und Mieter nicht im gleichen Maße wie die Mieten, die sie zahlen müssen.

Die finanziellen Belastungen aus der Miete bewegen sich in der Bundesrepublik auf hohem Niveau. Nach dem aktuellen Mieten- und Wohngeldbericht 2014 (BT-Drucksache 18/6540) betrug die bruttowarme Mietbelastung im Jahr 2013 durchschnittlich 29 Prozent des Haushaltseinkommens. Sehr hohe Mietbelastungsquoten wurden bei Ein-Personen-Haushalten mit 34 Prozent und bei Rentnerhaushalten mit 33 Prozent ermittelt.

Die fortschreitenden Veränderungen auf den Wohnungsmärkten in der Bundesrepublik Deutschland, die vielerorts durch die fortschreitende Verknappung des Wohnungsangebots und des Anstiegs der Mieten gekennzeichnet sind, erfordern eine Nachjustierung des sozialen Mietrechts, um den notwendigen Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien auch zukünftig gewährleisten zu können.

Fehlende Informationspflichten der Vermieterinnen und Vermieter bei Mietbeginn hemmen die Wirksamkeit der mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) eingeführten Mietpreisbremse. Mieterinnen und Mieter können oftmals bei Abschluss des Mietvertrages nicht prüfen und erkennen, ob die

Vorschriften zur Mietpreisbremse in den §§ 556d ff. BGB eingehalten wurden. Sie müssen erst im Mietverhältnis von den Vermieterinnen und Vermietern Auskunft über diejenigen Tatsachen verlangen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Regelungen zur Mietpreisbremse maßgebend sind. Es fehlt eine entsprechende Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter, die notwendigen Informationen zur Bestimmung der zulässigen Miete zu Mietbeginn unaufgefordert den Mieterinnen und Mietern mitzuteilen. Auf der Grundlage einer entsprechenden Informationspflicht könnten Mieterinnen und Mieter unmittelbar nach Beginn des Mietverhältnisses feststellen, ob die Regelungen zur Mietpreisbremse eingehalten werden oder eine entsprechende Rüge der Miethöhe notwendig ist.

Gemäß der Vorgabe im § 558 Absatz 2 BGB sind bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur die Mieten zu berücksichtigen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Alle Mietverhältnisse, bei denen die Miete seit mehr als vier Jahren unverändert ist, dürften bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden. Diese Vorgabe verengt die Datenbasis und schränkt die repräsentative Berücksichtigung aller auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt vorhandenen Mietverhältnisse unangemessen ein. Bei der Erstellung von Mietspiegeln wird daher kein realitätsnaher Querschnitt der Mieten berücksichtigt, sondern lediglich ein sehr begrenzter Ausschnitt des Wohnungsmarktes abgebildet. Unberücksichtigt bleiben müssen zum Beispiel umfassend modernisierte Wohnungen, bei denen aufgrund der Mieterhöhung nach Modernisierung in den letzten vier Jahren keine weiteren Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mehr umsetzbar waren. Die Regelung im § 558 Absatz 2 BGB zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete schwächt mit der Vier-Jahres-Regelung zudem die Datenbasis und damit die Erstellung von Mietspiegeln, da viele Wohnungsmieten bei den Erhebungen nicht berücksichtigt werden können. Wünschenswert wäre daher eine Verbreiterung der Datenbasis, um die Repräsentativität und die Datenerhebung von Mietspiegeln zu verbessern.

Mit den in § 558 Absatz 3 BGB definierten Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 20 bzw. 15 Prozent innerhalb von drei Jahren werden Mieterhöhungsspielräume eröffnet, die über die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise und der Löhne hinausgehen. Das Instrument der Kappungsgren-

ze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete muss sich daher mehr an der weitgehenden Preisstabilität in Deutschland ausrichten und Mietsteigerungen für das Sozialgut Wohnung im Einzelfall verhindern, die weit über die allgemeine Entwicklung der Verbraucherpreise hinausgehen.

Gemäß § 559 BGB können Vermieterinnen und Vermieter die jährliche Miete nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Aufgrund der seit Jahren niedrigen Zinsen in der Bundesrepublik Deutschland gestaltet sich die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen heute sehr viel günstiger als bei der ursprünglichen Konzeption des § 559 BGB. Die Situation auf dem Kapitalmarkt rechtfertigt die derzeit geregelte Modernisierungsumlage von 11 Prozent seit Jahren nicht mehr. Demgegenüber werden die möglichen Mieterhöhungen nach Durchführung einer Modernisierung für einen großen Teil der Mieterhaushalte zur finanziellen Belastungsprobe. So bewirken Modernisierungskosten von 20.000 Euro für eine Wohnung eine Erhöhung der monatlichen Miete um 183 Euro. Nicht selten ist für viele Mieterinnen und Mieter daher der Umzug in eine unsanierte und schlechtere Wohnung der letzte Ausweg, um einer finanziellen Überforderung zu entgehen.

Ziel muss es daher sein, den Rahmen der Mieterhöhungen nach Modernisierung an die gegenwärtigen Kapitalmarktverhältnisse anzupassen und effektiver als bisher Mieterhaushalte mit geringerem Einkommen vor einer finanziellen Überforderung zu schützen. Dazu gehört auch der bessere Schutz der Mieterinnen und Mieterinnen vor Mieterhöhungen, die auf Grund von nicht erforderlichen Aufwendungen zur Erreichung des Modernisierungszwecks entstanden sind.

Auch nach der Einführung der Mietpreisbremse ist ein wirksamer Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten erforderlich. Bei Vorliegen einer Ausnahme von der Mietpreisbremse oder in den nicht festgelegten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Ahndung von Mietpreisüberhöhungen auf der Grundlage des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 weitgehend erfolglos. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, die insbesondere hohe Anforderungen an den Nachweis des Ausnutzens eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen stellt, hat zur weitgehenden Wirkungslosigkeit der Vorschrift in der Praxis geführt. Notwendig ist

daher, den § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 wieder praxistauglich auszugestalten und damit eine wirkungsvolle Ahndung von Mietpreisüberhöhungen zu ermöglichen.

## **II. Zielsetzung und wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs**

Der Mietanstieg bei bestehenden Mietverhältnissen ist weiter zu begrenzen, um eine finanzielle Überforderung der Mieterinnen und Mieter zu vermeiden. Die Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auf eine breitere Basis zu stellen. Die Praxistauglichkeit vorhandener Instrumente zur Ahndung von Mietpreisüberhöhungen ist wieder herzustellen.

Um die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu verbessern, sollen die Vermieterinnen und Vermieter durch Änderung von § 556g Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) bereits bei Mietbeginn verpflichtet werden, alle Tatsachen mitzuteilen, die die Zulässigkeit der Miethöhe betreffen, die die Mieterinnen und Mieter aber nicht selbst in Erfahrung bringen können, wie zum Beispiel die Miethöhe des Vormieters. Zum Nachweis einer höheren Vormiete ist dem neuen Mieterhaushalt die letzte wirksamgewordene Mieterhöhung des Vormieters in anonymisierter Form vorzulegen. Die Mieterinnen und Mieter erhalten somit die Möglichkeit, sofort bei Beginn des Mietverhältnisses die Zulässigkeit der Miethöhe zu prüfen und zu hohe Mietforderungen gegenüber den Vermieterinnen und Vermietern zu rügen. Mit Einführung einer entsprechenden Informationspflicht werden zudem Vermieterinnen und Vermieter angehalten, die Zulässigkeit der Mietforderung bei Mietbeginn genau zu prüfen.

Zur Verbesserung des Marktabbildes der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel wird der Zeitraum der berücksichtigungsfähigen Neuabschlüsse von Mietverträgen und der Mietpreisänderungen im § 558 Absatz 2 BGB von vier auf sechs Jahren erweitert.

Zur Eindämmung von Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt eine Streckung des Zeitraumes von drei auf vier Jahre in § 558 Absatz 3 BGB, in denen die Miete höchstens um 20 Prozent beziehungsweise 15 Prozent steigen darf. Die maximal zulässigen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden durch die Verlängerung des Zeitraums um rund ein Viertel reduziert.

Ein qualifizierter Mietspiegel mit seinen erweiterten Rechtsfolgen erfordert gegenüber einem „einfachen“ Mietspiegel eine repräsentative Abbildung des Wohnungsmarktes; das wird durch Ergänzung des § 558d Absatz 1 BGB klargestellt.

Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Absatz 1 BGB werden von elf auf acht Prozent jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten gesenkt. Für die Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen wird daneben die Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit durch Ergänzung § 559 Absatz 2 BGB verpflichtend, damit nur noch die tatsächlich erforderlichen Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können. Der Ausschluss der Mieterhöhung bei Vorliegen eines finanziellen Härtefalles wird in § 559 Absatz 4 BGB durch Einführung einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) von 40 Prozent zum Haushaltseinkommen näher bestimmt. Zukünftig soll auch, wenn die Modernisierung zur Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes führt, ein Härteeinwand wegen der hohen finanziellen Belastung möglich sein. Es wird deshalb die bisher im § 559 Absatz 4 BGB enthaltene diesbezügliche Einschränkung gestrichen.

Zur Verbesserung des Mieterschutzes vor überhöhten Mietforderungen wird im § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ durch das objektive „Vorliegen“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen ersetzt. Hiermit wird die durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes entstandene Verpflichtung zum detaillierten Nachweis des Ausnutzens eines geringen Angebots zur Erzielung der überhöhten Miete abgeschafft und auf das objektivere Tatbestandsmerkmal des Vorhandenseins einer Mangellage an vergleichbaren Wohnungen abgestellt.

### **III. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Grundgesetz.

#### **IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat**

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union sowie mit den von der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

#### **V. Auswirkungen des Gesetzentwurfs**

##### **1. Geschlechtsspezifische Auswirkungen**

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Grundsätzlich sind Frauen und Männer von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

##### **2. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte**

Keine.

##### **3. Sonstige Kosten; Bürokratiekosten; Nachhaltigkeitsaspekte**

Das Gesetz führt zu Belastungen der Vermieter, da die Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und nach Modernisierungsmaßnahmen weiter eingeschränkt werden. Auch die weitergehende Definition eines Härtefalls bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sowie die praxistaugliche Ausgestaltung der Regelungen zum Vorliegen einer Mietpreisüberhöhung können tendenziell die Mieteinnahmen bei den Vermietern mindern. Im gleichen Umfang werden die Mieterhaushalte durch die weitergehenden Begrenzungen bei Mieterhöhungen, der besseren Abgrenzung des Vorliegens eines Härtefalls und die bessere Verfolgbarkeit von Mietpreisüberhöhungen entlastet. Eine Quantifizierung der Auswirkungen ist aufgrund des komplexen Geschehens auf den örtlichen Wohnungsmärkten nicht möglich.



## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)**

#### **Zu Nummer 1 (§ 556g, Rechtsfolgen, Auskunft über die Miete)**

Vermieterinnen und Vermieter müssen aufgrund der Ausgestaltung des § 556g Absatz 3 BGB erst Auskunft über die im Zusammenhang mit der Zulässigkeit der vereinbarten Miete stehenden Sachverhalte geben, wenn die Mieterinnen und Mieter es ausdrücklich verlangen. Mieterinnen und Mieter zeigen mit ihrem Auskunftsverlangen zwangsläufig, dass sie die Einhaltung der Mietpreisbremse kontrollieren wollen. Das Auskunftsverlangen kann daher das Vertrauensverhältnis zwischen den Mietvertragsparteien bereits beim Mietbeginn erheblich stören, unabhängig davon, ob eine unzulässig hohe Miete tatsächlich verlangt wird.

Gemäß § 556d Absatz 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in den bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen. Vermieterinnen und Vermieter müssen daher bereits vor Abschluss eines neuen Mietvertrages prüfen, ob bei Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung (§556e BGB) oder bei Vorliegen einer Ausnahme (§ 556f BGB) eine höhere Miete als nach § 556d Absatz 1 BGB zulässig ist. Ist die Überschreitung der zulässigen Miete gemäß § 556d Absatz 1 BGB erlaubt, ist eine entsprechende Auskunft gegenüber den Mieterinnen und Mieter mit vertretbarem Aufwand möglich.

Vermieterinnen und Vermieter werden mit der Änderung verpflichtet, nicht erst bei einem entsprechenden Auskunftsverlangen, sondern generell den Mieterinnen und Mieter zu Mietbeginn mitzuteilen, aus welchem Grund die vereinbarte Miete über der zulässigen Miethöhe gemäß § 556d Absatz 1 BGB liegt. Beruft sich der Vermieter auf eine höhere Vormiete nach § 556e Absatz 1 BGB, muss die letzte Mieterhöhung des Vormieters in anonymisierter Form vorgelegt werden.

Durch die generelle Benennung der Gründe der Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent gegenüber den Mieterinnen und Mietern wird die notwendige Transparenz zu Mietbeginn geschaffen. Mieterinnen und Mieter brauchen keine Auskunft mehr vom Vermieter verlangen. Sie geben damit gegenüber dem Vermieter auch nicht mehr zu erkennen, dass sie die Zulässigkeit der Mie-

te prüfen wollen. Allen Mieterinnen und Mietern stehen damit bei Mietbeginn alle Informationen zur Verfügung, um unzulässig hohe Mieten sofort zu rügen. Aufgrund der Änderung wird die Wirkung der Mietpreisbremse verbessert.

**Zu Nummer 2 (§ 558, Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete)  
Zu Buchstabe a)**

Gemäß § 558 Absatz 2 BGB sind bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieten zu berücksichtigen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Um die Datenbasis zu erweitern und die Berücksichtigung eines repräsentativen Spektrums der auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt tatsächlich vorkommenden Mietverhältnisse besser zu würdigen, können alle Mietänderungen und Neuabschlüsse der letzten sechs Jahre bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden. Bei der Erstellung von Mietspiegeln wird damit mehr als bisher ein realitätsnaher Querschnitt der Mieten berücksichtigt. Ausgeschlossen werden zukünftig nur noch die Wohnungen, bei denen in den letzten sechs Jahren keine Mietänderung und keine Neuvermietung erfolgten. Die Verbreiterung der Datenbasis stärkt die Repräsentativität und hilft die Erhebung von Mietspiegeln zu verbessern. Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten im Zeitverlauf wird verlässlicher, da die kurz zeitigen Effekte die langfristigen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten nicht mehr überlagern können.

**Zu Buchstabe b)**

Nach derzeitiger Rechtslage sind Mietererhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Absatz 3 BGB im Umfang von 20 bzw. in angespannten Wohnungsmärkten von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren zulässig. Liegt die geforderte Miete entsprechend unter der ortsüblichen Vergleichsmiete kann die Miete innerhalb von fünf Jahren um bis zu ein Drittel steigen. Diese Spielräume für Mieterhöhungen 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 weitgehenden Preisstabilität in Deutschland ausrichten und darüber hinausgehende Mietsteigerungen für das Sozialgut Wohnung im Einzelfall verhindern. Durch die Erweiterung des Zeitraums in § 558 Absatz 3 BGB von drei auf vier Jahre werden die möglichen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um ein Viertel gemindert. Die maximal zulässigen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmie-

te werden damit mehr als bisher an der allgemeinen Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland orientiert. Gleichwohl verbleiben den Vermieterinnen und Vermietern noch Erhöhungsspielräume für die Miete von jährlich über 3,5 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Änderung bewirkt daher keinen ungerechtfertigten Eingriff in das ortsübliche Vergleichsmietensystem, welches zum Ausgleich des Verbots der Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung geschaffen wurde.

#### **Zu Buchstabe c)**

Die Änderung ist eine Folgeänderung aus Nummer 4, der Änderung des § 559 Absatz 1 BGB. Sie bewirkt, dass Drittmittel und Zuschüsse öffentlicher Haushalte für Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559a Absatz 1 BGB zukünftig mit acht Prozent und nicht mehr mit elf Prozent vom Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, abzusetzen sind.

#### **Zu Nummer 3 (§ 558d, Qualifizierter Mietspiegel)**

Durch Ergänzung des ersten Absatzes wird klargestellt, dass ein qualifizierter Mietspiegel nicht nur nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenverbänden anerkannt werden muss, sondern auch ein repräsentatives Abbild des örtlichen Wohnungsmarktes darstellen muss.

#### **Zu Nummer 4 (§ 559, Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen)**

Modernisierungen führen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes, Erhöhung des Wohnkomforts und der Wohnqualität und zur Entlastung der Umwelt. § 559 BGB definiert das Recht des Vermieters, für die Mehrleistung in Form einer verbesserten Wohnung eine Mieterhöhung zu verlangen. Mithin fördert die Möglichkeit zur Mieterhöhung bei Modernisierung die Anpassung des Wohnraums an die geänderten Wohnbedürfnisse und die notwendigen energetischen Verbesserungen der Wohnungsbestände.

Gleichwohl führt die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen oftmals zu nicht mehr tragbaren finanziellen Belastungen bei den Mieterinnen und Mietern. Der Ausschluss der Mieterhöhung in Härtefällen in § 559 Absatz 4 BGB, mögliche erhöhte Wohngeldleistungen oder Leistungen nach SGB II und SGB XII führen nicht immer zur Verhinderung untragbarer finanzieller Folgen. Vor allem umfassende Modernisierungen sind damit auch Auslöser für unerwünschte Segregationsprozesse der Mieterschaft in Wohnhäusern und Wohngebieten. Einkommensschwächere

Haushalte werden aus ihren angestammten Wohnhäusern verdrängt, nur finanziell leistungsstärkere Mieterhaushalte können in den Wohnungen dauerhaft verbleiben. Die in den §§ 556e und 556f BGB geregelten Abweichungen beziehungsweise Ausnahmen von der Mietpreisbremse führen dazu, dass auch nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen meist nur einkommensstärkere Haushalte in freiwerdende Wohnungen einziehen können.

#### **Zu Buchstabe a)**

Mit der Änderung werden Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 Absatz 1 BGB von elf auf acht Prozent jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten gesenkt. Die Senkung der Modernisierungsumlage um drei Prozentpunkte ist aufgrund der Entwicklung des Basiszinssatzes seit September 2001 gerechtfertigt. Im September 2001 ist die große Mietrechtsreform, die sich auch mit der Höhe der Modernisierungsumlage auseinandergesetzt hatte, in Kraft getreten. Der Basiszinssatz lag im September 2001 bei 3,62 Prozent und ist bis Januar 2016 auf minus 0,83 Prozent gesunken. Die Differenz zwischen diesen beiden Beträgen von 4,45 Prozentpunkten rechtfertigt die Festlegung der Modernisierungsumlage in § 559 Absatz 1 auf acht Prozent.

#### **Zu Buchstabe b)**

Mit der Ergänzung des § 559 Absatz 2 wird klargestellt, dass nur die Modernisierungskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden können, die zwingend für die Erfüllung des Modernisierungszweckes erforderlich sind. Auch für die Modernisierung gilt daher der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Vermieterinnen und Vermietern können weiterhin ihr Eigentum an Wohnraum nach eigenem Ermessen verbessern; eine Begrenzung der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB erfolgt nicht. Gleichwohl kann er nur die für die Modernisierungsmaßnahmen aufgewendeten Kosten im Sinne § 559 Absatz 1 BGB auf die Mieterinnen und Mieter umlegen, die zur Erzielung des Modernisierungszweckes unabweisbar sind.

#### **Zu Buchstabe c)**

Der Ausschluss der Mieterhöhung bei Vorliegen eines finanziellen Härtefalles wird in § 559 Absatz 4 BGB durch Einführung einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) von 40 Prozent zum Haushaltsnettoeinkommen näher bestimmt. Zukünftig wird auch, wenn die Modernisierung zur Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes führt,

ein Härteeinwand wegen der finanziellen Belastung möglich sein. Die bisher im § 559 Absatz 4 BGB enthaltene diesbezügliche Einschränkung wird gestrichen. Hiermit wird vermieden, dass alle Vermieterinnen und Vermieter durch das Berufen auf die Herstellung eines allgemein üblichen Zustandes regelmäßig erhebliche Mieterhöhungen nach Modernisierung auch bei den Haushalten umsetzen können, die damit finanziell überfordert sind.

### **Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch - EGBGB)**

Die neu eingefügte Vorschrift des Artikels 229 [§ ...] EGBGB enthält die erforderlichen Übergangsregelungen für die Änderungen der §§ 556g, 558 und 559 BGB.

Die Informationspflicht der Vermieterinnen und Vermieter bei Mietbeginn, den Mieterinnen und Mietern alle Umstände zur Überschreitung der zulässigen Miete nach § 556d Absatz 1 BGB mitzuteilen, kann nicht bei allen bereits bestehenden Mietverhältnissen greifen. Liegt der Mietbeginn nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes trifft die Vermieterinnen und Vermieter die Informationspflicht aus § 556g Absatz 3 BGB.

Wurde bereits bei Inkrafttreten dieses Gesetzes mit der Erstellung eines neuen Mietspiegels begonnen, kann die ortsübliche Vergleichsmiete auch auf Grundlage von Mietpreisänderungen und Neuabschlüsse der letzten vier Jahre gebildet werden. Die Gemeinden haben bei der Veröffentlichung eines Mietspiegels zu erklären, ob die ortsüblichen Vergleichsmieten nach der bisherigen Fassung des § 558 Absatz 2 BGB erhoben und ausgewiesen wurden. Für eine Übergangszeit sind damit nach dem alten Recht erstellte Mietspiegel weiterhin anwendbar. Ist mit der Erstellung von Mietspiegeln von den Gemeinden nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, sind zwingend alle Änderungen der Miethöhe und Neuabschlüsse von Mietverträgen der letzten sechs Jahre zu berücksichtigen.

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 bzw. 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Die neue Kappungsgrenze von 20 bzw. 15 Prozent innerhalb von vier Jahren

kommt bei allen Mieterhöhungsverlangen zur Anwendung, die den Mieterinnen und Mietern nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zugehen.

Bei Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB wird der Zeitpunkt zu Grunde gelegt, in dem die Maßnahme zumindest angekündigt werden müsste, also spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme gemäß § 555c Absatz 1 BGB. Um die Umgehung der neuen Rechtslage mit Hilfe einer vorgezogenen Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen auszuschließen, ist der Zeitpunkt von drei Monaten vor Beginn der Modernisierungsmaßnahmen zur Anwendung der alten oder neuen Fassung des § 559 BGB entscheidend. Ist eine Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen nicht notwendig, kommt es auf den Zeitpunkt des Modernisierungsbeginns an.

### **Zu Artikel 3 (Änderung des Gesetzes zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts)**

#### **Zu Nummer 1 (§ 5, Mietpreisüberhöhung)**

Mieterinnen und Mieter sollen durch § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (WiStG) vor überhöhten Mieten geschützt werden. Auch nach der Einführung einer Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (§§ 556d ff. BGB) ist ein wirksamer Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten weiterhin erforderlich. Bei Vorliegen einer Ausnahme aus § 556f BGB oder besonderer Umstände gemäß § 556e BGB könnte eine Miethöhe bei Wohnungsvermietung vereinbart werden, die dem Grunde nach die Voraussetzungen der im § 5 WiStG geregelten Mietpreisüberhöhung erfüllt, der aber aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht erfolgreich begegnet werden kann. Die Befristung der Regelungen in § 556d Absatz 2 BGB, die die Landesregierungen nur bis zum Ende des Jahres 2020 ermächtigt, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, erfordert die Möglichkeit zur erfolgreichen Ahndung von Mietpreisüberhöhungen.

Die Rechtsprechung hat allerdings hohe Anforderungen zur Anwendung § 5 WiStG aufgestellt, so dass er in der jetzigen Form kein wirksames Instrument zur Verhinderung von Mietpreisüberhöhungen darstellt.

Auf Grund von zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (Urteil vom

28.01.2004, VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1740 und Urteil vom 13.04.2005, VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156), in denen der Bundesgerichtshof die im Zivilprozess relevanten Darlegungs- und Beweislastregeln zu § 5 WiStG herausgearbeitet hat, können Mieterinnen und Mieter mit der Geltendmachung von Ansprüchen aus § 812 Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 5 WiStG kaum noch durchdringen. Der Bundesgerichtshof hat an dem Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen die kaum zu erfüllende Darlegungs- und Beweislast für die Mieterinnen und Mieter festgemacht. Danach müssen Mieterinnen und Mieter, die sich darauf berufen, dass der Vermieter eine Mangellage im Sinne des § 5 WiStG zur Erzielung der Miete ausgenutzt habe, im Einzelnen darlegen, welche Bemühungen sie bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen haben, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und das mangels einer Ausweichmöglichkeit sie auf den Abschluss des ungünstigen Mietvertrages angewiesen waren (BGH, Urteil vom 28.01.2004, VIII ZR 190/03, NJW 2004, S. 1740). Es ist den Mieterinnen und Mietern zwar zumutbar vorzutragen, welche Bemühungen sie bei der Wohnungssuche unternommen haben. Im Fall des Bestreitens müssen Mieterinnen und Mieter diese Bemühungen jedoch beweisen, was in der Praxis äußerst schwierig ist. Als Beweismittel kommt in der Regel nur der Zeugenbeweis mit der Folge in Frage, dass der Wohnungssuchende Zeugen zu Wohnungsbesichtigungen mitnehmen oder die Vermieter beziehungsweise Makler der besichtigten Wohnungen als Zeugen benennen müsste. Nahezu unmöglich ist es für Mieterinnen und 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 sich Mieterinnen und Mieter in einer Zwangslage befinden, weil sie aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen können (BGH, Urteil vom 13.04.2005, VIII ZR 44/04, NJW 2005, S. 2156).

Um die Anforderungen an die Ahndung von Mietpreisüberhöhungen gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz gegenüber der bisherigen Rechtslage zu erleichtern, wird das Tatbestandsmerkmal des "Ausnutzens" durch das „Vorliegen“ eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen ersetzt. Nach der Neuregelung kommt es nunmehr lediglich auf das Vorliegen eines geringen Angebots an. Das Bestehen von Verordnungen gemäß § 556d Absatz 2, § 558 Absatz 3 oder § 577a Absatz 2 BGB, mit denen die Gemeinde zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt

wird, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist, zeigen auf, dass der Tatbestand des Vorliegens eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen im Sinne des § 5 Absatz 2 WiStG vorliegt.

Für § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG 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 Kriterien, nach denen die ortsübliche Vergleichsmiete zu bilden ist (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage), um die Merkmale energetische Ausstattung und Beschaffenheit ergänzt worden. Um den Gleichlauf der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen BGB und WiStG wieder herzustellen, wird § 5 Absatz 2 Satz 1 WiStG um die Wörter „einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ ergänzt.

#### **Zu Nummer 2 (§ 22, Übergangsvorschrift, neu)**

Auf Grund der Übergangsregelung ist § 5 Absatz 2 WiStG in der neuen Fassung nur anzuwenden, wenn das Mietverhältnis nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist. In allen anderen Fällen ist das bis dahin geltende Recht anzuwenden. Durch die Übergangsregelung wird verhindert, dass sich für laufende Mietverhältnisse im Nachhinein der Maßstab für die Beurteilung des Vorliegens einer Mietpreisüberhöhung ändert und damit zulässig vereinbarte Mieten rückwirkend die Tatbestandsmerkmale an eine Mietpreisüberhöhung erfüllen könnten.

#### **Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Änderungen.