

01.09.21

Gesetzesantrag

der Freien und Hansestadt Hamburg

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

A. Problem und Ziel

Der Schutz von Mieterinnen und Mietern vor unangemessen hohen Mieten bei Beginn eines Mietverhältnisses ist das Ziel des § 556d BGB. Dort ist geregelt, dass die zu Beginn des Mietverhältnisses festzulegende Miete in durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen darf (Mietpreisbremse). Durch die Vermietung möblierten Wohnraums, für den die Mietpreisbremse ebenfalls gilt, besteht derzeit die Möglichkeit, die Mietpreisbremse zu umgehen, wodurch der Mieterschutz nicht mehr ausreichend gewährleistet ist. Die Möglichkeit einer Umgehung der Mietpreisbremse resultiert daraus, dass der Möblierungszuschlag, der zusätzlich auf die Nettokaltmiete addiert wird, gesetzlich nicht geregelt ist. Dies hat zur Folge, dass der Möblierungszuschlag nicht gesondert ausgewiesen werden muss und in Folge dessen hohe Mieten verlangt werden können. Um diese Folge zu vermeiden, soll nunmehr der Möblierungszuschlag durch Ergänzung des § 556d Abs. 1 BGB gesetzlich geregelt werden. Vermieterinnen und Vermieter werden verpflichtet, sowohl die Nettokaltmiete als auch den Möblierungszuschlag transparent auszuweisen, und die zulässige Höhe des Zuschlags wird geregelt. Für Mieterinnen und Mieter wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, die Miethöhe zu überprüfen und ggf. zu viel geforderte Miete zurückzuverlangen.

Darüber hinaus besteht ein Bedürfnis nach einem verbesserten Mieterschutz hinsichtlich der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Es ist festzustellen, dass sich Vermieterinnen und Vermieter sowie einige Vermietungsportale vermehrt auf die Kurzzeitvermie-

tungen spezialisiert haben, mit denen vergleichsweise hohe Mieten erzielt werden können. Die Regelungen zur Mietpreisbremse werden hierbei nicht angewendet, da bei der Vermietung von Wohnraum nur zu einem vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB zahlreiche Mieterschutzvorschriften nicht gelten. Im Hinblick auf diese Entwicklung ist zu befürchten, dass die große Nachfrage nach Wohnungen, die langfristig vermietet werden, einem immer kleiner werdenden Angebot gegenüberstehen wird. Mitursächlich hierfür dürfte auch die unscharfe gesetzliche Formulierung „zum vorübergehenden Gebrauch“ sein, die einer weiten Auslegung zugänglich ist. Durch die Einführung einer Regelvermutung in einem neuen Absatz 4 in § 549 BGB soll die Anwendung dieses Rechtsbegriffs in der Praxis erleichtert werden und hierdurch eine höhere Rechtssicherheit sowie ein stärkerer Mieterschutz erzielt werden.

B. Lösung

Zur Lösung der aufgeworfenen Frage werden die betroffenen Normen geändert.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle Auswirkungen für die öffentlichen Haushalte

Keine.

E. Sonstige Kosten

Keine.

F. Bürokratiekosten

Durch die Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter, den Mieterinnen und Mietern auf Verlangen Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, aus denen sich die Höhe des Möblierungszuschlags ergibt, entsteht diesen ein geringer Aufwand, der nicht allgemein beziffert werden kann.

01.09.21**Gesetzesantrag**
der Freien und Hansestadt Hamburg

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Der Präsident des Senats
der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, 31. August 2021

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. Reiner Haseloff

Sehr geehrter Herr Präsident,

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

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung
von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum
in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

zuzuleiten.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesordnung der 1008. Sitzung des Bundesrates am 17. September 2021 zu setzen und sie anschließend den zuständigen Ausschüssen zur Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Peter Tschentscher
Erster Bürgermeister

Anlage

**Entwurf eines Gesetzes
zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohn-
raum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem an-
gespannten Wohnungsmarkt**

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

1. Dem § 549 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Liegt der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, so ist in der Regel nicht von einem Mietverhältnis über Wohnraum, der im Sinne des Absatzes 2 Nummer 1 nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, auszugehen, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Bei der Berechnung des Mietzeitraums werden auch vorangegangene Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum berücksichtigt, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen.“

2. In § 556d werden dem Absatz 1 folgende Sätze angefügt:

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

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

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

„§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Auf ein bis einschließlich 31. Dezember 2022 entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 549 und 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.“

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass und Ziel des Gesetzesentwurfs

Ziel des Gesetzesentwurfes ist es, die Position von Mieterinnen und Mietern zu stärken, indem der Möblierungszuschlag in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt transparent geregelt wird, wodurch eine Umgehung der Mietpreisbremse verhindert werden soll. Zusätzlich wird die Position für Mieterinnen und Mieter bei der Vermietung von Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt dadurch gestärkt, dass bei Vermietungen über einen Zeitraum von sechs Monaten oder mehr nunmehr regelmäßig die in § 549 Abs. 2 BGB genannten Mieterschutzvorschriften gelten. Sofern die Vermieterinnen und Vermieter sich auf den Ausschlusstatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB berufen möchten, müssten diese die Regelvermutung durch Erbringung eines Nachweises entkräften, der trotz dieses langen Zeitraums ausnahmsweise die Annahme einer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB begründet.

Die Vermietung von möbliertem Wohnraum birgt derzeit das Risiko, dass die Mietpreisbremse im Sinne des § 556 d BGB umgangen werden kann, da der zusätzlich zu der Nettokaltmiete erhobene Möblierungszuschlag von Vermieterinnen und Vermietern nicht gesondert ausgewiesen werden muss. Dies führt zu Intransparenz, und es ist Mieterinnen und Mietern erschwert bis unmöglich nachzuvollziehen, ob die Mietpreisbremse, die auch bei möbliertem Wohnraum gilt, eingehalten wurde. Auch ein etwaiges Mieterhöhungsverlangen können sie im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nachvollziehen. Da ferner die Art und Weise der vertraglichen Ausgestaltung des Möblierungszuschlags gesetzlich nicht geregelt ist, besteht zudem Rechtsunsicherheit über die zulässige Höhe des Zuschlags. Für Vermieterinnen und Vermieter besteht dadurch die Möglichkeit, die Mietpreisbremse zu umgehen, da der Möblierungszuschlag nach eigenem Ermessen ausgestaltet werden kann. Um zu verdeutlichen, dass die Mietpreisbremse auch für möblierten Wohnraum gilt, ist eine zusätzliche Regelung aufzunehmen, die festlegt, dass ein Zuschlag für die von Vermieterinnen und Vermietern bereitgestellte Möblierung zwar grundsätzlich neben der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden kann, dieser jedoch separat auszuweisen ist. Für die Nettokaltmiete ohne den Möblierungszuschlag gilt § 556d Abs. 1 S. 1 BGB. Die Höhe des Möblierungszuschlags ist auf einen angemessenen Betrag, ein Prozent des Zeitwertes monatlich begrenzt. Der Zeitwert ist zum Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung der Möbel an die jeweiligen Mieterinnen und Mieter zu bestimmen. Für die Festlegung des Zeitwertes tragen die Vermieterinnen und Vermieter die Darlegungs- und Beweislast. Weisen Vermieterinnen und Vermieter den Möblierungszuschlag nicht aus, so gilt die Wohnung nach dem Entwurf im Hinblick auf die zulässige Miethöhe als unmöbliert vermietet. In diesem Fall kann die Möblierung keine höhere Miete als die in § 556d Abs. 1 S. 1 BGB zulässige begründen. Dies schafft einen starken Anreiz für die Vermieterinnen und Vermieter, den Möblierungszuschlag tatsächlich auszuweisen.

Daneben wird in der Praxis deutlich, dass Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der in den letzten Jahren vermehrt angebotenen Kurzzeitvermietung einen zusätzlichen

Schutz benötigen. Besonders in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist die Kurzzeitvermietung, auf die sich mittlerweile einige Portale spezialisiert haben, für Vermieterinnen und Vermieter besonders attraktiv, da sie in der Mietpreisgestaltung nicht an die Regelung zur Mietpreisbremse gebunden sind. Grund hierfür ist, dass die Geltung der Mietpreisbremse bei Mietverhältnissen über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB vermietet ist, in diesen Fällen ausgeschlossen ist. In der Folge existiert mittlerweile ein breites und hochpreisiges Angebot an möblierter Kurzzeitvermietung ab sechs Monaten Mietdauer. Aufgrund dieser Entwicklung ist zu befürchten, dass Wohnraum zum Zwecke der „klassischen“ Vermietung immer weniger angeboten werden wird und die bisherigen wohnungspolitischen Maßnahmen in angespannten Wohnungsmärkten zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnens bereits unterlaufen werden. Mitursächlich hierfür dürfte der unscharfe Begriff der Vermietung „zum vorübergehenden Gebrauch“ sein, der einer weiten Auslegung zugänglich ist. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der damit verbundenen Rechtsunsicherheit Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten zahlen, obwohl die Regelungen zur Mietpreisbremse in vielen Fällen gelten. Um der derzeitigen Entwicklung entgegenzutreten zu können, soll geregelt werden, dass Mietverhältnisse über Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch in der Regel nicht vorliegen, wenn der Mietzeitraum sechs Monate oder mehr beträgt. Dies hat zur Folge, dass in diesen Fällen sämtliche mieterschützende Vorschriften, insbesondere die Mietpreisbremse sowie die Vorschriften über die Miethöhe, zum Tragen kommen, falls Vermieterinnen und Vermieter sich nicht auf eine Ausnahmekonstellation berufen können.

II. Wesentlicher Inhalt

Durch die Ergänzung des § 556d Abs. 1 BGB wird geregelt, dass neben der Nettokaltmiete erhobene Zuschläge für Mobiliar im Mietvertrag in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gesondert auszuweisen sind, wodurch die Ausgestaltung der Miethöhe im Rahmen der möblierten Vermietung für Mieterinnen und Mieter transparent und nachvollziehbar gestaltet werden soll. Die Nachvollziehbarkeit wird dadurch verstärkt, dass die Berechnung des Möblierungszuschlags gesetzlich geregelt wird. Es wird auf einen bestimmten Prozentsatz des Zeitwerts der Möbel monatlich abgestellt. Sofern eine gesonderte Ausweisung nicht erfolgt, gilt die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe durch gesetzliche Fiktion als unmöbliert vermietet, was einen starken Anreiz für die Vermieterinnen und Vermieter schafft, die vorgeschriebene Ausweisung tatsächlich vorzunehmen.

Hierdurch werden Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt, die Miethöhe und die Höhe des Möblierungszuschlags zu Beginn des Mietverhältnisses auf ihre Zulässigkeit zu überprüfen und ggf. nicht geschuldete Beträge zurückzuverlangen.

Durch die Anfügung eines neuen Absatzes 4 in § 549 BGB wird für die Fälle, in denen sich der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnraum befindet, eine Regelvermutung eingeführt, die für den Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gilt. Hierdurch soll in der Regel nicht von einem Mietverhältnis über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, ausgegangen werden, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Die

Regelvermutung bewirkt, dass bei Überschreitung dieses Zeitraums regelmäßig die in § 549 Abs. 2 BGB genannten Mieterschutzvorschriften Anwendung finden. Die Position der Mieterinnen und Mieter soll dadurch gerade in denjenigen Fällen gestärkt werden, in denen die Beurteilung, ob eine Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch vorliegt, nach den bisherigen in der Rechtsprechung und Literatur aufgestellten Kriterien schwierig ist. Zukünftig würde den Vermieterinnen und Vermietern in einer solchen Konstellation lediglich in Ausnahmefällen die Möglichkeit verbleiben, durch die Erbringung eines tauglichen Nachweises die Regelvermutung zu widerlegen.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz ergibt sich aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit Art. 72 GG.

IV. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Die Regelung hat keine finanziellen Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte.

V. Erfüllungsaufwand

Vermieterinnen und Vermieter sollen durch die neue Regelung verpflichtet werden, auf Verlangen die Grundlagen für die Berechnung des Möblierungszuschlags darzulegen und gesondert auszuweisen. Hierdurch entsteht ihnen ein geringer Verwaltungsaufwand, der nicht allgemein beziffert werden kann.

VI. Weitere Kosten

Keine.

B. Besonderer Teil

Artikel 1 (Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuches)

zu Nummer 1 (Änderung des § 549 Abs. 2 BGB)

Nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gelten mehrere Mieterschutzvorschriften (u.a. über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Es handelt sich hierbei um solche Mietverhältnisse, bei denen beide Vertragsparteien annehmen, dass das Mietobjekt nicht zum dauernden Lebensmittelpunkt der Mieterin oder des Mieters wird, sondern nur aufgrund solcher Anlässe genutzt wird, die ihrer Natur nach von kurzer Dauer sind.¹ Von Bedeutung ist nicht nur die kurzzeitige Überlassung. Zusätzlich muss auch eine besondere Zwecksetzung des Gebrauchs vorliegen, bei der nicht das Wohnen in dem Sinne von „zu Hause sein“ oder der Begründung „Heimstatt im Alltag“ vorrangig ist.² In diesen Fällen gelten bestimmte Vorschriften zum Schutz der Mieterin oder des Mieters nicht, weil der Wohnraum keinen

¹ BeckOK BGB/Wiederhold, 57. Edition, § 549 Rn. 13 m.w.N.

² BeckOGK/H.Schmidt, BGB, § 549 Rn. 16 m.w.N.

schützenswerten Lebensmittelpunkt darstellt.³ Die Abgrenzung in den einzelnen Fällen kann aufgrund der weiten Formulierung „vorübergehender Gebrauch“ schwierig sein.

Die derzeitige Praxis zeigt, dass Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch vermehrt angeboten wird. Es ist anzunehmen, dass der weite Begriff des „vorübergehenden Gebrauchs“ durch Vermieterinnen und Vermieter genutzt wird, um sich der Geltung der Mietpreisbremse zu entziehen und für sich möglichst lukrative Vermietungsmodelle zu entwickeln. Dies kann gerade in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten dazu führen, dass bezahlbarer Wohnraum noch knapper wird und die hochpreisige Kurzzeitvermietung die langfristige Vermietung unter Geltung der Mietpreisbremse zu erheblichen Teilen ersetzt. Es ist zu befürchten, dass Mieterinnen und Mieter, die dringend auf eine Wohnung angewiesen sind, sich mangels eines hinreichenden Alternativenangebots für die Anmietung von Wohnungen entscheiden, die formal „zum vorübergehenden Gebrauch“ vermietet werden, obwohl sie erkennbar eine langfristige Mietwohnung anmieten möchten. Eine Anpassung der Gesetzeslage ist daher auch unter Beachtung des Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG, nach dem der Gebrauch von Eigentum auch dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll, notwendig.

Durch die Anfügung des neuen Absatzes 4 in § 549 BGB soll für die Fälle, in denen sich der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnraum befindet, eine Regelvermutung eingeführt werden, die für den Ausnahmetatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB gelten soll. Künftig soll in der Regel nicht von einem „Mietverhältnis über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist“ auszugehen sein, wenn der Zeitraum des Mietverhältnisses über den Wohnraum insgesamt sechs Monate oder mehr beträgt. Dies bedeutet, dass sich Vermieterinnen und Vermieter in diesen Fällen nur noch in Ausnahmekonstellationen auf den Geltungsausschluss von Mieterschutzregelungen berufen können. Durch die Einführung einer solchen Regelvermutung soll auch die Anwendung des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB in der Praxis erleichtert werden, da in einigen Konstellationen eine ansonsten nur schwer durchführbare Abgrenzung leichter erfolgen können wird. Für die Vertragsparteien bedeutet dies eine höhere Rechtssicherheit. Aufgrund der Ausgestaltung als Regelvermutung sollen allerdings auch weiterhin Mietverhältnisse, die einen Mietzeitraum von sechs Monaten oder mehr andauern, unter den Ausschlusstatbestand des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB fallen können, wenn es sich um Ausnahmefälle handelt. In Betracht kommen hier insbesondere Konstellationen, in denen etwa arbeitsbedingt ein von vornherein begrenzter Aufenthalt von beispielsweise zehn Monaten beabsichtigt ist. In derartigen Fällen ist absehbar, dass das Mietobjekt nicht zum dauernden Lebensmittelpunkt der Mieterin oder des Mieters werden soll, sondern lediglich einen noch als kurzfristig einzustufenden Sonderbedarf decken soll.

Mit § 549 Abs. 4 Satz 2 BGB-E soll einer missbräuchlichen Umgehung der Regelvermutung durch einen mehrfachen Neuabschluss von Mietverträgen derselben Vertragsparteien über denselben Wohnraum entgegengewirkt werden, indem auch derartige vorangegangene Mietverhältnisse bei der Berechnung des Mietzeitraums berücksich-

³ Vgl. MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl., BGB, § 549 Rn. 1

tigt werden. Dies soll allerdings nur dann gelten, sofern zwischen den einzelnen Mietzeiträumen weniger als drei Monate liegen. Bei längeren Pausen ist ein Fall einer missbräuchlichen Umgehung der Regelvermutung eher fernliegend.

zu Nummer 2 (Ergänzung des § 556d Abs. 1 BGB)

Durch die Ergänzung des § 556d Abs. 1 BGB wird geregelt, dass Vermieterinnen und Vermieter auch in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. Abs. 1 S. 1 der Vorschrift, die durch Rechtsverordnung nach Abs. 2 entsprechend ausgewiesen sind, berechtigt sind, zusätzlich zur Nettokaltmiete einen Möblierungszuschlag zu verlangen, dass der Zuschlag jedoch separat auszuweisen ist.

Durch den Regelungsort in § 556d Abs. 1 BGB wird sichergestellt, dass die Regelung nur für solche Mietverhältnisse gilt, in denen das dargestellte Risiko einer Umgehung der Regelungen der §§ 556d ff. BGB besteht. Zudem sind so Wohnraumüberlassungen zum kurzfristigen Gebrauch gem. § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB von der Vorschrift ausgenommen. Damit wird sichergestellt, dass Hotels, Pensionen oder Ferienwohnungen auch in mittels Rechtsverordnung ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt keine Pflicht zum separaten Ausweis eines Möblierungszuschlags trifft, da dies für diese Fälle unnötig und unangemessen wäre.

Durch die separate Ausweisung des Zuschlages werden Mieterinnen und Mieter in die Lage versetzt zu überprüfen, ob die Nettokaltmiete im Rahmen des Zulässigen erhoben wurde, und gegebenenfalls Rückforderungsansprüche geltend zu machen. Zudem ist es für Mieterinnen und Mieter möglich, die Höhe des jeweiligen erhobenen Zuschlages nachzuvollziehen.

Die Regelung sieht vor, dass bereits im Rahmen von Mietenspiegeln berücksichtigte Ausstattungsmerkmale, beispielsweise Kücheneinrichtungen, im Rahmen des Möblierungszuschlags nicht zu berücksichtigen sind. Damit wird die Regelung mit den verschiedenen Arten von Mietenspiegeln einschließlich Regressionsmietenspiegeln harmonisiert.

Der Möblierungszuschlag selbst soll ein Prozent des Zeitwertes monatlich betragen, was eine angemessene Amortisierung ermöglicht. Der Betrag soll während eines laufenden Mietverhältnisses unveränderlich bleiben. Eine andauernde Anpassung im laufenden Mietverhältnis wäre nicht praktikabel. Wird die Wohnung aber mit den gebrauchten Möbeln erneut vermietet, ist der Betrag neu festzusetzen, denn die neue Mieterin oder der neue Mieter erhält bei erstmaliger Überlassung Möbel, deren Zeitwert nicht mehr dem durch die Vermieterin oder den Vermieter aufgewendeten Anschaffungspreis entspricht. Der Zeitwert wird in diesem Fall durch den Anschaffungspreis abzüglich eines Betrags von 5 % für jedes abgelaufene Jahr berechnet. Dabei ist zunächst der Betrag, der sich aus dem Vertrag über die Anschaffung der bereitgestellten Möbel ergibt, zugrunde zu legen. Für jedes abgelaufene Jahr, beginnend mit dem Zeitpunkt des Zustandekommens des Vertrages über die Anschaffung dieser Möbel sind von dem ursprünglichen Anschaffungspreis 5 % abzuziehen. Dieser Betrag berücksichtigt die Interessen beider Vertragsparteien angemessen. Damit wird für den Möblierungszuschlag ein abschließendes Berechnungssystem geschaffen, was eine Erhö-

hung des Zuschlags während des laufenden Mietverhältnisses ausschließt. Die Anwendung der Vorschrift des § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) kommt damit von vornherein nicht in Betracht.

Bei der Berechnung ist hingegen nicht auf den „Neuwert“ oder „Neupreis“ abzustellen, da dieser angesichts des inhomogenen Marktes für Möbel in jeden Einzelfall nur mittels Sachverständigengutachten ermittelt werden könnte. Dies gilt es zur Beschleunigung der Verfahren und zur Vermeidung unnötiger erheblicher Kosten zu vermeiden. Zudem kann es vorkommen, dass die Vermieterin oder der Vermieter die für die Möblierung verwendeten Möbel selbst gebraucht kauft (Möblierung einer einfachen Studierendenwohnung, Möblierung mit Antiquitäten) und daher einen Neupreis selbst nicht kennt. Auch diesen Fällen wird ein Abstellen auf den Preis, den die Vermieterin oder der Vermieter bei erstmaliger Anschaffung aufgewendet hat, gerecht. Im Streitfall hat die Vermieterin oder der Vermieter den Zeitwert des Mobiliars zu Beginn der erstmaligen Überlassung an die jeweilige Mieterin oder an den jeweiligen Mieter darzulegen und zu beweisen.

Weist die Vermieterin oder der Vermieter keinen Zuschlag für die Möblierung gesondert aus, ist im Wege einer gesetzlichen Fiktion vorgesehen, dass die Wohnung im Hinblick auf die zulässige Miethöhe iSd Satz 1 als unmöbliert vermietet gilt. Der geforderte Mietzins ist dann insgesamt an § 556d Abs. 1 zu messen, die Möblierung bleibt außer Betracht. Hiermit wird ein starker Anreiz für die Vermieterinnen und Vermieter geschaffen, den Mietzins tatsächlich gesondert auszuweisen, da andernfalls die Möblierung bei der Vermietung wirtschaftlich nicht berücksichtigt werden kann.

Im Hinblick auf etwaige überhöhte Möbliierungszuschläge wird durch den Verweis auf § 556g Abs. 2 BGB klargestellt, dass die Einschränkungen bezüglich der Rückforderung hinsichtlich des Mietzinses in gleicher Weise für die Rückforderung eines überhöhten Möbliierungszuschlags gelten. Die Rechtslage bezüglich der Rückforderung sollte innerhalb eines einheitlichen Mietverhältnisses nicht bezüglich Mietzins und Möbliierungszuschlag auseinanderfallen. Um die Mieterinnen und Mieter in die Lage zu versetzen, die Berechtigung der Höhe des Möbliierungszuschlags zu überprüfen, finden auch der Auskunftsanspruch des § 556g Abs. 3 BGB und das Textformerfordernis des § 556g Abs. 4 BGB entsprechende Anwendung.

Die Gesetzesänderung ist für die betroffenen Vermieterinnen und Vermieter ein zulässiger Eingriff in ihr Recht aus Art. 14 GG. Auch das Besitzrecht der Mieterinnen und Mieter an der gemieteten Wohnung wird durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt.⁴ Der soziale Bezug, der dem Wohnraum innewohnt,⁵ gewinnt hier umso mehr an Bedeutung, als Mieterinnen und Mieter sich überhöhten Mietforderungen ausgesetzt sehen, die aufgrund der Umgehung von mieterschützenden Vorschriften entstehen. Bei der Ausgestaltung mietrechtlicher Vorschriften muss der Gesetzgeber sowohl die Belange der Mieterin oder des Mieters als auch die der Vermieterin oder des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen.⁶ Bei der Abwägung der betroffenen Belange, insbesondere des Eigentums als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits

⁴ vgl. dazu BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, Rn.72.

⁵ vgl. dazu BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, Rn.74.

⁶ Vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, Rn.69.

und des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion andererseits, verfügt der Gesetzgeber, angesichts des Umstands, dass sich grundrechtlich geschützte Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser wird durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägt.⁷ Insbesondere kann der Gesetzgeber die jeweiligen Verhältnisse und Umstände auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen.⁸ Der Gesetzgeber kann sich zudem auf das gesellschaftspolitische Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln berufen.⁹ Insofern ist der Gesetzgeber grundsätzlich berechtigt, Regelungen zu schaffen, die Mieterinnen und Mieter davor schützen, dass klassischer Wohnraum dem möblierten Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch weicht, wodurch Mieterinnen und Mieter in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in eine Zwangslage gebracht werden und in die Anmietung möblierten Wohnraums zum vorübergehenden Gebrauch zu hohen Mietpreisen gezwungen werden können.

Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Mit dem Artikel 229 EGBGB neu angefügten „§ ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] soll eine Übergangsregelung für die Änderungen der § 549 BGB und § 556d BGB eingeführt werden. Hierdurch soll lediglich klargestellt werden, dass sich die neuen Regelungen nicht auf bereits vor ihrem Inkrafttreten entstandene Mietverhältnisse rückwirkend auswirken sollen. § 549 BGB-E und § 556d Abs. 1 BGB-E sollen nur für Mietverhältnisse gelten, die ab dem 01.01.2023 entstehen werden.

Artikel 3 (Inkrafttreten)

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Es soll durch ein spätes Inkrafttreten gewährleistet werden, dass sich die Vermieterinnen und Vermieter auf die neue Rechtslage hinsichtlich der Vermietung möblierten Wohnraums und hinsichtlich der Kurzzeitvermietung in Gebieten mit einem angespannten Wohnraum rechtzeitig einstellen können.

⁷ Vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, Rn.74.

⁸ Vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, Rn.74.

⁹ Vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, Rn.72