

Beck'sche Kurz-Kommentare

Band 7

Palandt **Bürgerliches Gesetzbuch** mit Nebengesetzen

Nachtrag zur 79. Auflage

**Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums
für die ortsübliche Vergleichsmiete**

vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911)

**Änderung des WBVG durch Art. 12 des Gesetzes
zur Änderung des Neunten und des Zwölften Buches
Sozialgesetzbuch und anderer Rechtsvorschriften**

vom 30.11.2019 (BGBl. I S. 1948)

Bearbeiter:

VRiOLG a. D. Walter Weidenkaff



www.palandt.beck.de
Zitierweise: Palandt/Bearbeiter

www.beck.de

ISBN 9783406738005

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Satz, Druck, Bindung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Umschlag: Fotosatz Amann GmbH & Co. KG, Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911)

Materialien: Regierungsentwurf BT-Drs 19/14245, Beschlussempfehlung und Bericht des BT-Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz BT-Drs 19/15952; Stellungnahmen der Sachverständigen https://www.bundestag.de/ausschuesse/a06_Recht/anhoerungen_archiv/stellungnahmen-667774

Das **Gesetz**, das seit 1.1.19 in Kraft ist, enthält im **BGB** zur **Mieterhöhung** von Wohnraum eine Änderung des **§ 558 II 1** zum Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete. Dieser wird von vier auf sechs Jahre verlängert. Dadurch werden mehr Mietverhältnisse in den Vergleich einbezogen. Damit soll in Märkten mit stark steigenden Mietpreisen eine preisdämpfende Wirkung erreicht werden.

EG 229 § 50 enthält die Übergangsvorschrift dazu. Maßgeblicher Stichtag für Mietspiegel mit einem Betrachtungszeitraum von sechs Jahren ist ein Zeitpunkt nach dem 31.12.18. Für einen Übergangszeitraum bleibt die Anwendung von Mietspiegeln mit einem vierjährigen Betrachtungszeitraum oder deren Erstellung oder Anpassung zulässig. In diesen Fällen ist § 558 II 1 aF weiter anzuwenden, auch wenn die Mieterhöhung nicht auf den Mietspiegel gestützt wird.

WiStG 5 II enthält eine Folgeänderung.

Die Vorschriften sind, soweit sie geändert oder neu sind, zur besseren Unterscheidung von dem weiterhin geltenden Gesetzestext im **Fettdruck** wiedergegeben; ersetzte Bestimmungen sind durchgestrichen.

558 *Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.* (1) ...

(2) ¹ Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten ~~vier~~ **sechs** Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. ...

(3) – (5) ...

EG 229 § 50 *Übergangsvorschriften zum Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete.* (1) ¹ Mietspiegel können auch nach dem 31. Dezember 2019 nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung neu erstellt werden, wenn der Stichtag für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor dem 1. März 2020 liegt und der Mietspiegel vor dem 1. Januar 2021 veröffentlicht wird. ² Mietspiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die bereits am 31. Dezember 2019 existierten, können entsprechend § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(2) ¹ In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach Absatz 1 Satz 1 neu erstellt wurde oder in denen am 31. Dezember 2019 ein Mietspiegel existierte, ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist, längstens jedoch zwei Jahre ab der Veröffentlichung des zuletzt erstellten Mietspiegels. ² Wurde dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst, ist die Veröffentlichung der ersten Anpassung maßgeblich.

WiStG 5 *Mietpreisüberhöhung* (1) ...

(2) ¹ Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten ~~vier~~ **sechs** Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. ...

(3) ...

Änderung des WBVG durch Art. 12 des Gesetzes zur Änderung des Neunten und des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch und anderer Rechtsvorschriften vom 30.11.2019 (BGBl. I S. 1948)

Materialien: Beschlussempfehlung und Bericht des BT-Ausschusses für Arbeit und Soziales (BT-Drs 19/14120, S. 13 f, 30 f)

Das Gesetz enthält Klarstellungen zu den am 1.1.20 in Kraft getretenen Vorschriften des Bundesteilhabegesetzes vom 23.12.16 (BGBl. I S. 3234), das bei der Erbringung von Leistungen an Menschen mit Behinderung nicht mehr nach ambulanten, teilstationären und stationären Leistungen unterscheidet. Sein Art. 12, der das WBVG betrifft, ist am 1.1.20 in Kraft getreten.

Die Änderungen der §§ 7, 9 und 10 WBVG berücksichtigen, dass die bisher im SGB XII enthaltene Eingliederungshilfe nun im SGB IX geregelt ist. Die Regelung des § 14 IV 1 WBVG wird auf Verträge mit Verbrauchern über besondere Wohnformen gemäß § 42a I 2 Nr 1 und I 3 SGB XII erstreckt, für die das Entgelt vom Sozialhilfeträger direkt an den Unternehmer gezahlt wird. Die Änderung des § 8 WBVG ist redaktionell.

Die Vorschriften sind, soweit sie geändert oder neu sind, zur besseren Unterscheidung von dem weiterhin geltenden Gesetzestext im **Fettdruck** wiedergegeben; ersetzte Bestimmungen sind durchgestrichen.

WBGV 7 *Leistungspflichten.* (1) ...

(2) ¹Der Verbraucher hat das vereinbarte Entgelt zu zahlen, soweit dieses insgesamt und nach seinen Bestandteilen im Verhältnis zu den Leistungen angemessen ist. ²In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, gilt die aufgrund der Bestimmungen des Siebten und Achten Kapitels des Elften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. ³In Verträgen mit Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, gilt die aufgrund des Zehnten Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts als vereinbart und angemessen. ⁴**In Verträgen mit Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, gilt die aufgrund der Bestimmungen des Teils 2 Kapitel 8 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch festgelegte Höhe des Entgelts für diese Leistungen als vereinbart und angemessen.**

(3) – (5) ...

WBGV 8 *Vertragsanpassung bei Änderung des Pflege- oder Betreuungsbedarfs.* (1) – (3)...

(4) ... ³Die Belange ~~behinderter Menschen~~ **von Menschen mit Behinderungen** sind besonders zu berücksichtigen. ...

WBGV 9 *Entgelterhöhung bei Änderung der Berechnungsgrundlage.* (1) ... ²Neben dem erhöhten Entgelt muss auch die Erhöhung selbst angemessen sein. ³Satz 2 gilt nicht für die in § 7 Absatz 2 Satz 2 ~~und 3~~ **bis 4** genannten Fälle. ...

...

WBGV 10 *Nichtleistung oder Schlechtleistung.* (1) – (4) ...

(5) ¹Bei Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 1 bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Träger der Sozialhilfe zu. ²Verbrauchern, die Leistungen nach dem Elften Buch Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, steht der Kürzungsbetrag bis zur Höhe ihres Eigenanteils selbst zu; ein überschüssiger Betrag ist an die Pflegekasse auszuführen. ³**Bei Verbrauchern, die Leistungen nach Teil 2 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, steht der Kürzungsbetrag nach Absatz 1 bis zur Höhe der erbrachten Leistungen vorrangig dem Träger der Eingliederungshilfe zu.**

WBGV 14 *Sicherheitsleistungen.* (1) – (3) ...

(4) ¹Von Verbrauchern, die Leistungen nach den §§ 42 und 43 des Elften Buches Sozialgesetzbuch in Anspruch nehmen, oder Verbrauchern, denen Hilfe in Einrichtungen nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch gewährt wird, kann der Unternehmer keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen. ²**Von Verbrauchern, die Leistungen nach dem Dritten oder Vierten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch erhalten und in einer besonderen Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Satz 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch leben, kann der Unternehmer keine Sicherheiten nach Absatz 1 verlangen, wenn das für die Überlassung von Wohnraum geschuldete Entgelt durch Direktzahlung des Sozialhilfeträgers an den Unternehmer geleistet wird.** ...