

Entwurf eines Gesetzes über die Begrenzung der Miethöhe in Bayern

Art. 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für alle Mietverhältnisse über Wohnraum in den durch die am 7. August 2019 in Kraft getretene Mieterschutzverordnung ausgewiesenen Gebieten. Ausgenommen ist der dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz, der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung unterliegende Wohnraum sowie nach dem Bayerischen Wohnraumfördergesetz (BayWoFG) geförderter Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim und Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2017 erstmals genutzt und vermietet wurde. Außerdem ausgenommen sind Mieterhöhungen von eingetragenen Genossenschaften, sofern die Generalversammlung auf Grund eines Grundstückskaufes beschließt, die Mieten zu erhöhen.

Art. 2 Verbot von Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen

(1) Eine Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis ist grundsätzlich verboten, es sei denn, die erhöhte Miete übersteigt nicht den Betrag von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.

(2) Die §§ 559 bis 561 BGB bleiben unberührt. Dies gilt nur, soweit die erhöhte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

(3) Zur Begründung einer die Grenze aus Abs. 1 überschreitenden Mieterhöhung darf sich der Vermieter auf die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete nicht berufen.

Art. 3 Mietobergrenze bei Neuvermietung

Es ist verboten, im Zuge der Neuvermietung eine Miete zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB liegt.

Art. 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig den Verboten aus Art. 2 oder Art. 3 zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die nach §§ 87 ff. Zuständigkeitsverordnung zuständige Behörde.

Art. 5 Monitoring

Die Staatsregierung ist verpflichtet, einmal jährlich dem Landtag und der Öffentlichkeit auf der Basis ausgewählter Indikatoren über den Status und die Entwicklung der Mietsituation und der Miethöhe in allen Regierungsbezirken und Gemeinden Bayerns zu berichten (jährlicher Bericht zur Lage der Mietsituation Bayerns) sowie dem Landtag und der Öffentlichkeit einen Statusbericht zum staatlichen Wohnungsbestand vorzulegen.

Art. 6 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am xxx in Kraft. Es tritt mit Ablauf des [6 Jahre später] außer Kraft.

Begründung des Gesetzentwurfs

A. ALLGEMEINER TEIL

I. Regelungsziel

Die Mieten- und Wohnraumfrage ist die soziale Frage unserer Zeit. Das vorliegende Gesetz bezweckt, die dramatische Preisentwicklung am Mietenmarkt in Bayern einzudämmen. Anders als das Grundgesetz enthält die Verfassung des Freistaates Bayern von 1946 in Art. 106 Abs. 1 BV einen Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Wörtlich heißt es: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ Dieses Verfassungsversprechen ist auf Konkretisierung durch Gesetz zwingend angewiesen.

II. Regelungskompetenz

Der Freistaat verfügt dabei für ein Mietpreisverwaltungsrecht über die erforderliche Gesetzgebungszuständigkeit. Die Länderzuständigkeit stellt nämlich unter dem Grundgesetz den Regelfall dar. Es bedarf daher keiner gesonderten Begründung der Länderzuständigkeit durch einen bestimmten, definierten Kompetenztitel. Maßgeblich ist allein, ob sich aus dem Grundgesetz eine bundesrechtliche Kompetenzsperre für die vorliegende Ländergesetzgebung ergibt. Dies ist nicht der Fall. Eine einschlägige ausschließliche Bundeszuständigkeit besteht nicht und kommt daher als Kompetenzsperre für das Land nicht in Betracht. Es besteht auch keine Sperre unter dem Aspekt der konkurrierenden Gesetzgebung. Eine Sperre ergibt sich weder aus der Bundeszuständigkeit für das „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) noch aus der Kompetenz für das „bürgerliche Recht“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG).

Zwar gehört das Mietrecht zu den Kernmaterien des Schuldrechts, das im Bürgerlichen Gesetzbuch umfänglich seit langem geregelt ist. Auch private Rechtsverhältnisse sind indessen selbstverständlich öffentlich-rechtlicher Regulierung zugänglich. So ist das Mietpreisrecht in Deutschland schon in der Vergangenheit nahezu durchgehend von öffentlich-rechtlichen Bindungen flankiert gewesen. Unter welchen konkreten Voraussetzungen das Öffentliche Recht in die private Gestaltungsfreiheit eingreifen kann ist dabei eine Frage der Verhältnismäßigkeit. Es kommt entscheidend auf die Zweck-Mittel-Relation an. Die Auslegung der Kompetenzbestimmungen des Grundgesetzes hat im Lichte der anderen Festlegungen der Verfassung zu erfolgen. Dem Bundesstaatsprinzip wie dem Sozialstaatsprinzip kommt dabei eine überragende Bedeutung zu. Weil die beiden Verfassungsebenen hier nicht in unterschiedliche Richtungen wirken, ist der Wertung von Art. 106 Abs. 1 BV bei der Auslegung bundesrechtlicher Kompetenzreichweite Rechnung zu tragen. Dies ergibt sich bereits aus dem Gebot bundesfreundlichen Verhaltens.

Konkret bedeutet dies, dass die Kompetenzordnung im Zweifel so auszulegen ist, dass den Ländern die erforderlichen Spielräume verbleiben. Dies gilt insbesondere dort, wo wie bei der Bundeszuständigkeit nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das bürgerliche Recht Auslegungsspielräume wegen der unscharfen Kompetenzbestimmung bestehen. Um das

bürgerliche Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG geht es vorliegend nicht. Es geht nämlich mit der geplanten Regelung nicht vorrangig um das zweipolige Vertragsverhältnis und das Äquivalenzinteresse der involvierten Vertragsparteien. Der Ausgleich von Individualinteressen, der das Bürgerliche Recht prägt, spielt mithin eine allenfalls nachgeordnete Rolle. Der Mietenstopp zielt vielmehr auf die Korrektur eines Marktversagens durch Marktlenkung ab.

Mit anderen Worten: der Mietenstopp soll Gemeinwohlinteressen in die konkrete Wirklichkeit umsetzen. Er gibt dafür einen dem der Gestaltung durch Privatrechtsverhältnis entzogenen Handlungsrahmen vor, in dem sich die Vertragsparteien bewegen können. Eine finale, unmittelbare Steuerung besteht nur hinsichtlich des Wohnungsmietpreismarktes. Es geht letztlich um die Stabilisierung eines bestimmten Mietgefüges, eine sozial ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft in einem bestimmten Teilgebiet und die Sicherung einer gesellschaftlichen Vielfalt im Wohngebiet. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass – beispielsweise – auch Kindergärtner, Kassierer, Arzthelfer, Handwerker, Postzusteller, Krankenpfleger, kurz: Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, deren Beitrag zum Funktionieren einer Gesellschaft unabdingbar ist, nicht fernab wohnen und in weit entfernte Randwohngebiete abgedrängt werden. Das Bedürfnis an Sicherheit und Bildung ist hier ebenfalls betroffen, weil Polizisten und Lehrer, die in einem bestimmten Viertel ihren Dienst verrichten, auch dort wohnen sollten.

Unabhängig von der Definition von Sachmaterien wie „bürgerliches Recht“ tritt im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung eine Sperrwirkung für die Ländergesetzgebung jedenfalls erst dann ein, wenn der Bund eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die „Mietenbremse“ auf Bundesebene ist offenkundig wegen ihrer Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen keine abschließende Regelung des Bundes. Der Freistaat Bayern verfügt mithin über die Gesetzgebungszuständigkeit für einen „Mietenstopp“.

B. BESONDERER TEIL

I. Zentrale Regelungen des Gesetzentwurfs

Zur Erreichung der benannten Ziele sollen im Kern zwei Verbotstatbestände eingeführt werden, deren Verwirklichung den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen können. Dabei geht es zum einen um das weitgehende Verbot, in laufenden Mietverhältnissen die Miete zu erhöhen (Art. 2 des Gesetzentwurfs). Zum anderen wird die zulässige Miethöhe bei der Neuvermietung von Wohnraum reglementiert (Art. 3). Beide Verbotstatbestände enthalten klar definierte Ausnahmetatbestände. So sollen Vermieter weiterhin die Möglichkeit haben, im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen. Ebenso wenig soll das Verbot zur Mieterhöhung greifen, wenn die Bestandsmiete erheblich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Begrenzung der Miethöhe im Zuge der Neuvermietung gilt nicht für neu gebauten Wohnraum. Zur Bestimmung des örtlichen Anwendungsbereichs des Gesetzentwurfs wird die Mieterschutzverordnung in Bezug genommen. Das Gesetz soll eine auf sechs Jahre begrenzte Laufzeit haben.

II. Einzelne Regelungen

Art. 1 Anwendungsbereich

Die Regelungen des Gesetzentwurfs sollen nur in solchen Gebieten Bayerns gelten, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Dabei handelt es sich um Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die bayerische Landesregierung hat am 16. Juli 2019 eine Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) verabschiedet. Die Verordnung ist seit 7. August 2019 in Kraft. Flankiert wird die MiSchuV durch ein wissenschaftliches Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern, welches das Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt (IWU) erstellt hat. Darin werden die einzelnen Stellungnahmen der Städte und Gemeinden beurteilt. Die MiSchuV listet in ihrer Anlage zu § 1 Städte und Gemeinden in den einzelnen Regierungsbezirken Bayerns auf, in denen der Wohnungsmarkt im rechtlichen Sinne angespannt ist. Es handelt sich insgesamt um 162 Städte und Gemeinden.

Der vorliegende Gesetzentwurf nimmt auf die Auswahl der Gebiete Bezug und soll örtlich dort Anwendung finden. Sinn und Zweck der Einführung einer öffentlich-rechtlichen Mietpreisregulierung durch den Gesetzentwurf ist die Begrenzung der Miethöhe im Bestand und bei der Neu- bzw. Wiedervermietung in Gebieten, in denen Wohnraum zu angemessenen Bedingungen nicht ausreichend zur Verfügung steht. Insofern ist es sachdienlich, die aktuellen Erkenntnisse der Landesregierung nutzbar zu machen und die Geltung der Vorschriften des Gesetzentwurfs auf die ausgewiesenen Gebiete zu beschränken.

Die Bestimmung des örtlichen Anwendungsbereichs des Gesetzentwurfs auf dem Wege, die MiSchuV in Bezug zu nehmen, erfolgt nicht dynamisch und beschränkt sich auf die Benennung der betroffenen Gebiete in deren Anlage zu § 1. Dies führt unter anderem dazu, dass es für die Bezeichnung der von diesem Gesetzentwurf betroffenen Gebiete irrelevant ist, dass die MiSchuV mit Ablauf des 31. Juli 2020 außer Kraft tritt. Das Gesetz soll in den benannten 162 Städten und Gemeinden für die Dauer von sechs Jahren gelten.

Art. 1 des Gesetzentwurfs enthält vier Regelungen zu sachlichen Ausnahmen. Für Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) gelten die speziellen Regelungen des Kostenmietsystems, so dass eine Regulierung nach dem hier vorgesehenen System nicht passt. Sie werden vollkommen aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes genommen. Betroffen von der Ausnahme sind allerdings nur die Wohnungen, die dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz, der II. Berechnungsverordnung und der Neubaumietenverordnung unterliegen. Erfasst von dem Gesetz ist dagegen beispielsweise Wohnraum, dem die einkommensorientierte Förderung (EOF) zu Gute kommt.

Den Genossenschaften, die auf Grund des Ablaufs von Erbbaurechten ihre Grundstücke kaufen müssen, soll ermöglicht werden, dies auch über höhere Mieten zu finanzieren, wenn die Generalversammlung das beschließt. Die Nutzung von gefördertem Wohnraum in Studierenden- und Jugendwohnheimen erfolgt nach besonderen Bedingungen, die eine

Ausnahme rechtfertigen. In Anlehnung an § 556f Satz 1 BGB und dessen Begründung (BT-Dr. 18/3121, S. 31 f.) wird der Neubau von den Regelungen dauerhaft ausgenommen.

Art. 2 Verbot von Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, Mieterhöhungen in laufenden Wohnraummietverhältnissen für den Zeitraum von sechs Jahren, abgesehen von klar definierten Ausnahmen, zu untersagen. Dazu spricht Art. 2 Abs. 1 ein grundsätzliches Verbot von Mieterhöhungen aus. Vermietern ist es untersagt, die Miete durch einvernehmliche Vereinbarung mit dem Mieter oder durch Inanspruchnahme des Reglements aus §§ 558 BGB nach dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Es ist dem Vermieter gesetzlich untersagt, ein Mieterhöhungsverlangen gem. § 558 Abs. 1 BGB zu stellen. Enthält der laufende Mietvertrag die Vereinbarung über eine Staffelmiete (§ 557a BGB) oder eine Indexmiete (§ 557b BGB), so kann eine Mieterhöhung auch nicht dadurch erfolgen, dass sich der Vermieter auf die entsprechende Vereinbarung beruft. Für die Staffelmiete bedeutet dies, dass es dem Vermieter während der Laufzeit des entworfenen Gesetzes verboten ist, sich auf eine nach § 557a BGB eintretende Mieterhöhung zu berufen. Er darf die erhöhte Miete nicht vom Mieter verlangen. Die Erklärung einer Mieterhöhung nach § 557b Abs. 3 Satz 1 BGB hinsichtlich einer Indexmiete ist gesetzlich untersagt.

Von dem grundsätzlichen Verbot der Mieterhöhung im Bestand bestehen nach dem Gesetzentwurf zwei Ausnahmen.

Der vollkommene Ausschluss der Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem führte auch dazu, dass es Vermietern, die bislang in laufenden Mietverhältnissen besonders geringe Mieten verlangt haben, verwehrt wird, die Miethöhe moderat anzupassen. Dies könnte zu wirtschaftlichen Härten bei den Vermietern führen. Daher beschränkt sich das Verbot von Mieterhöhungen, die nicht mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in Zusammenhang stehen, auf den Betrag, der 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigt. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht demjenigen aus § 558 Abs. 2 BGB. Vermietern ist es daher nach Art. 2 Abs. 1 und 3 des Gesetzentwurfs nicht verboten, die Bestandsmiete auf den Betrag von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Darin besteht freilich allein eine Beschränkung des grundsätzlich bestehenden öffentlich-rechtlichen Verbots. Ob und inwieweit eine Mieterhöhung im einzelnen Fall möglich, rechtlich zulässig und schließlich wirksam ist, bestimmt sich nach dem Inhalt der jeweiligen Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien und den Vorgaben der bürgerlich-rechtlichen Vorschriften der §§ 557 ff. BGB, insbesondere §§ 558 bis 558b BGB.

Nach der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme stünde dem Vermieter auch unter Geltung dieses Gesetzes das Recht zu, die Miete nach Maßgabe der §§ 559 ff. BGB zu erhöhen. Verfahren und Umfang der Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich grundsätzlich aus den einschlägigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Allerdings erfolgt zur Verwirklichung des Ziels dieses Gesetzentwurfs, den Bestand an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen, nach dem Entwurf eine Deckelung der zulässigen Miethöhe nach Modernisierung bei dem Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung. Maßgeblich für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung in modernisiertem Zustand.

Durch die Begrenzung der Mieterhöhung auf den Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete im modernisierten Zustand wird darüber hinaus ein Wertungswiderspruch zu der Regelung aus Art. 3 vermieden. Auch hier kann es vorkommen, dass der Vermieter im Vorfeld der Neuvermietung eine Modernisierung der Wohnung vorgenommen hat. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung gibt auch dann Maß für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn.

Auch im Falle der Mieterhöhung nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme befreit Art. 2 Abs. 2 des Gesetzentwurfs lediglich und teilweise von dem grundsätzlich geltenden Verbot aus Art. 2 Abs. 1. Ob und inwieweit der Vermieter die Miete nach Durchführung einer Modernisierung erhöhen kann, ergibt sich aus den Regelungen der §§ 559 ff. BGB.

Abgesehen von den benannten Ausnahmen verstößt ein Vermieter nach der Konstruktion des Gesetzentwurfs gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB, wenn er von seinem Mieter als Vertragspartner im laufenden Mietverhältnis eine erhöhte Miete verlangt, ihm gegenüber eine Änderung des Vertrags anträgt oder einseitig eine Mieterhöhung erklärt. Mietzahlungen, die in Folge einer unzulässigen Mieterhöhung im Bestand erfolgen oder verlangt werden, sind hinsichtlich des erhöhten Betrags nicht geschuldet und können vom Mieter zivilrechtlich zurückgefordert werden.

Unberührt von dem Gesetzentwurf und dem Verbot aus Art. 2 bleiben Mieten, die in laufenden Mietverhältnissen bereits oberhalb der Grenze von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen und wirksam vereinbart wurden. Der Gesetzentwurf enthält keine Regelung, die einen Vermieter dazu veranlasst, eine wirksam vereinbarte Miete im Bestand zu senken.

Art. 3 Mietobergrenze bei Neuvermietung

Bei der Neuvermietung einer Wohnung ist es verboten, eine Miete zu verlangen, die oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht demjenigen aus § 558 Abs. 2 BGB.

Beim Abschluss eines neuen Mietvertrags unter Geltung des Gesetzentwurfs haben Vermieter die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete zu respektieren. Dies gilt unabhängig davon, ob vor der Vermietung Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben. Maßgeblich ist dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im modernisierten Zustand, was der Begrenzung der möglichen Mieterhöhung nach Art. 2 Abs. 2 entspricht. Die Begrenzung der Miethöhe bei der Neuvermietung gilt auch, wenn für die Wohnung in der Vergangenheit eine höhere Miete verlangt wurde. Verlangt ein Vermieter eine Miete, die über dem zulässigen Betrag der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, verstößt er gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB (vgl. Begründung Art. 2).

Art. 4 Ordnungswidrigkeiten

Die Regelungen der Art. 2 und Art. 3 enthalten Verbote. Ein Verstoß gegen diese Verbote kann nach Maßgabe von Art. 4 grundsätzlich den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen. Dies mag im Einzelfall unproblematisch zu bejahen sein, wenn ein Vermieter trotz räumlicher, sachlicher und zeitlicher Anwendbarkeit der Regelungen des Gesetzentwurfs

eine Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis anregt, ohne die Wohnung modernisiert zu haben. Hier wird es vielfach sogar zu vorsätzlichen Verstößen kommen.

Schwieriger ist die Frage der Angemessenheit einer Sanktionierung zu beurteilen, wenn der Verstoß gegen das jeweilige Verbot davon abhängt, die einschlägige ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt und sich an diesem Wert orientiert zu haben. Einschlägig ist dies bei den Verboten aus Art. 3 Satz 1 (Neuvermietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete), aus Art. 2 Abs. 2 (Mieterhöhung nach Modernisierung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und im Sonderfall des Art. 2 Abs. 1 bzw. 3 (Mieterhöhung auf 80 % der Vergleichsmiete) des Gesetzentwurfs. In diesen drei Fällen verhält sich der Vermieter nur dann rechtskonform, wenn es ihm gelingt, die ortsübliche Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung zutreffend festzustellen und er sich dann an diesem Wert orientiert. Allerdings kann sich das Vorhaben, die Einzelvergleichsmiete zu bestimmen, durchaus schwierig gestalten. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es in der Gemeinde keinen qualifizierten Mietspiegel gibt, mit Hilfe dessen sich die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen lässt. Die bestehende Unsicherheit, den Wert exakt zu bestimmen, lässt es dann aber als unangemessen erscheinen, dem Vermieter ordnungswidriges Verhalten vorzuwerfen, wenn er den tatsächlichen Wert der Einzelvergleichsmiete geringfügig und fahrlässig überschreitet. Daher sollen nach Maßgabe von Art. 4 Abs. 1 des Gesetzentwurfs nur Verstöße sanktioniert werden können, die vorsätzlich oder zumindest leichtfertig, dies entspricht dem zivilrechtlichen Begriff der groben Fahrlässigkeit, begangen werden.

Eine Verwaltungskontrolle ist jenseits des Ordnungswidrigkeitsverfahrens, zu dem das OWiG weitere Vorgaben macht, nicht vorgesehen. Mithin ist es nicht erforderlich, Näheres zum Verwaltungsverfahren zu regeln oder der Verwaltung eine Verordnungsermächtigung zu erteilen.

Art. 5

Zur Überprüfung der Wirksamkeit und des Vollzugs wurde in Art. 5 eine Berichtspflicht aufgenommen.

Art. 6 Inkrafttreten

Mit der Befristung des Gesetzes wird Verhältnismäßigkeitsanforderungen Rechnung getragen. Angemessen erscheint die Zeitspanne von sechs Jahren. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze aus § 558 Abs. 3 BGB zwei Zyklen, in denen die Miete erhöht werden könnte.