Bundesrat Drucksache 422/90

12.06.90

In - R - Wi

Gesetzesantrag

des Freistaates Bayern

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs

A. Zielsetzung

Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt haben insbesondere in attraktiven Ballungsräumen in jüngster Zeit zu erheblichen Mietsteigerungen vor allem bei der Erst- und Wiedervermietung von Wohnraum geführt. Nach der derzeitigen Gesetzeslage ist zu erwarten, daß diese Entwicklung alsbald auch auf die ohnehin zum Teil hohen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen durchschlagen wird. Die dadurch entstehende Mietbelastung ist für sozial schwächere Bevölkerungskreise kaum mehr tragbar. Die inzwischen eingeleiteten Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus können das erforderliche Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht herbeiführen. Die Mieter sollen daher dort, wo das Angebot an Wohnungen den Bedarf deutlich unterschreitet, besser geschützt werden, bis der Markt die ihm zugedachte preisbegrenzende Funktion wieder ausreichend erfüllen kann.

B. Lösung

In seinem Kern sieht der Entwurf vor, die ortsübliche Vergleichsmiete in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf befristet stärker als begrenzenden Faktor für die Mietpreisbildung heranzuziehen. Dabei soll durch Ausnahmen für neu errichtete Wohnungen der Anreiz zu Investitionen in den Wohnungsbau erhalten bleiben. Die Kappungsgrenze soll, ebenfalls befristet und begrenzt auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, deutlich herabgesetzt werden. Die Gebiete mit

Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, 5300 Bonn 2
ISSN 0720-2946

erhöhtem Wohnungsbedarf sollen durch Rechtsverordnung der Landesregierungen festgelegt werden. Außerdem soll das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Änderungen in ihrer Struktur gedämpft, die Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens objektiviert und die Vorschriften gegen Mietpreisüberhöhung verschärft werden. Im einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG) anhand der in den letzten 10 Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte;
- befristete und örtlich begrenzte Herabsetzung der Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG auf 15 vom Hundert;
- Begründung des Mieterhöhungsverlangens durch Benennung von Vergleichswohnungen (§ 2 Abs. 2 Satz 4 MHG) nur noch mit Wohnungen aus dem Bestand anderer Vermieter;
- befristete und örtlich begrenzte Beschränkung für Mieterhöhungen nach Durchführung baulicher Maßnahmen (§ 3 MHG) auf eine zulässige Gesamtmiete von höchstens 10 vom Hundert über der ortsüblichen Vergleichsmiete;
- befristete und örtlich begrenzte Beschränkung der Preisbildung bei Wiedervermietung bereits bestehender Wohnungen auf 10 vom Hundert über der ortsüblichen Vergleichsmiete;
- befristete und örtlich begrenzte Einschränkung bei Staffelmietvereinbarungen nach § 10 Abs. 2 MHG für bereits bestehende Wohnungen;
- Anpassung des § 5 WiStG an die Änderung der ortsüblichen Vergleichsmiete, nur beschränkte Berücksichtigung der laufenden Aufwendungen des Vermieters bei der Prüfung der Unangemessenheit des Entgelts.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Bundesrat Drucksache 422/90

12.06.90

In - R - Wi

Gesetzesantrag

des Freistaates Bayern

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs

DER BAYERISCHE MINISTERPRÄSIDENT München, den 12. Juni 1990
- B III 1 - 861-57 -

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Regierenden Bürgermeister
Walter Momper

Sehr geehrter Herr Präsident!

Gemäß Beschluß des Ministerrats vom 12. Juni 1990 übersende ich anliegend den

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs

nach § 36 Abs. 1 GO Bundesrat.

Ich bitte, den Gesetzentwurf den Ausschüssen zur Beratung in der kommenden Woche zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
i.V.

Dr. Berghofer-Weichner

Dr. Mathilde Berghofer-Weichner
Stellvertreterin des
Bayerischen Ministerpräsidenten und
Bayerische Staatsministerin der Justiz

Drucksache 422/90

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912), wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

   a) Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

      " 2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten zehn Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind (ortsübliche Vergleichsmiete), und"

   b) Nach Satz 2 wird folgender Satz angefügt:

      " Liegt der Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 9 a Satz 3), so kann der Vermieter bis zum 31. Dezember 1997 die Zustimmung zu einer Erhöhung

des Mietzinses abweichend von Satz 1 Nr. 3 nur verlangen, wenn sich der Mietzins innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 15 vom Hundert erhöht."

2. In § 2 Abs. 2 Satz 4 werden vor dem Punkt folgende Worte eingefügt:

"anderer Vermieter".

3. Nach § 3 Abs. 1 Satz 7 wird folgender Satz angefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 9 a Satz 3), so kann der Vermieter bis zum 31. Dezember 1997 eine Erhöhung des Mietzinses nur verlangen, soweit dadurch der verlangte Mietzins die im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert überschreitet."

4. Nach § 9 wird folgender § 9 a eingefügt:

"§ 9 a

Bei Mietverträgen, die über in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf gelegenen Wohnraum bis zum 31. Dezember 1997 neu abgeschlossen werden, darf das bei Vertragsabschluß vereinbarte Entgelt die zu diesem Zeitpunkt maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert übersteigen. Dies gilt nicht für Mietverträge über Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist. Die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt."

5. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte "§§ 1 bis 9" durch die Worte "§§ 1 bis 9 a" ersetzt.

b) In § 10 Abs. 2 wird nach Satz 4 folgender Satz eingefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 9 a Satz 3) und übersteigt der für die Zeit bis 31. Dezember 1997 vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 vom Hundert, so kann der Mieter die Herabsetzung des Mietzinses auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 vom Hundert verlangen; dies gilt nicht für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist."

Der bisherige Satz 5 wird Satz 6.

c) In Absatz 3 werden die Worte "§§ 1 bis 9" durch die Worte "§§ 1 bis 9 a" ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721) wird wie folgt geändert:

1. In § 5 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte "in den letzten drei Jahren" durch die Worte "in den letzten zehn Jahren" ersetzt.

2. § 5 Abs. 1 Satz 3 wird gestrichen.

Artikel 3

Übergangsvorschriften

Art. 1 Nr. 1 Buchst. a und Nr. 2 ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden. Art. 1 Nr. 1 Buchst. b, Nr. 3 ist nur anzuwenden, wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter während der Geltungsdauer der Verordnung nach § 9 a Satz 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zugeht. Art. 1 Nrn. 4 und 5 ist nur auf Verträge anzuwenden, die während der Geltungsdauer der Verordnung nach § 9 a Satz 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe abgeschlossen werden und sich auch auf eine Vermietung während dieses Zeitraums beziehen.

Artikel 4

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. §§ 2 und 3 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) bleiben unberührt.

Artikel 5

Inkrafttreten

§ 9 a Satz 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der Fassung dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im übrigen tritt dieses Gesetz am..... in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangssituation

In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Bundesrepublik stark gestiegen. Die Gründe hierfür liegen nicht nur in den höheren Realeinkommen weiter Teile der Bevölkerung, sondern auch in dem starken Zustrom von Menschen in das Bundesgebiet. Hinzukommen soziale Entwicklungen wie die Haushaltsgründung der geburtenstarken Jahrgänge sowie die Tendenz zu kleineren Haushalten durch die hohe Zahl von Ehescheidungen und den wachsenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. Das Wohnungsangebot hat mit dieser Entwicklung nicht Schritt gehalten. In den Jahren bis 1988 sind, bedingt durch die Leerstandsdiskussion Mitte der 80er Jahre, verhältnismäßig wenig neue Wohnungen fertiggestellt worden. Inzwischen haben Bund und Länder zwar zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um durch steuerliche und baurechtliche Änderungen sowie durch verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsbaus langfristig das Gleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt wiederherzustellen. Kurzfristig können die benötigten Wohnungen jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt haben vor allem in Ballungsräumen zu einer erheblichen Verschlechterung der Lage der Mieter geführt. Nach den statistischen Erhebungen lag die Steigerung der Mieten in den letzten Jahren stets über der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Vor allem sind aber die bei Abschluß eines neuen Mietvertrages vereinbarten Entgelte insbesondere in Ballungsräumen zum Teil drastisch gestiegen. Nach einer Erhebung

aus jüngster Zeit (vgl. Süddeutsche Zeitung vom 23. April 1990) lagen die vereinbarten Entgelte bei 1989 erstmals vermieteten Wohnungen um 10,1 % über den vereinbarten Entgelten bei Wohnungen, die 1988 erstmals vermietet wurden. Für den Mieterwechsel im Wohnungsneubau ergab sich 1989 eine Steigerung der Entgelte um 6,6 % gegenüber dem Vorjahr, für den Mieterwechsel im Altbau sogar eine Steigerung von 13 %. Eine Erhebung des Rings Deutscher Makler (veröffentlicht in dem Wirtschaftsmagazin DM, Heft 5/1990) weist für die Wiedervermietungsmieten im Frühjahr 1990 gegenüber dem Frühjahr 1989 bezogen auf ausgewählte Ballungsgebiete und Wohnungen mit mittlerem Wohnwert folgende Steigerung auf: Bonn 30 %, Bremen 24 %, Düsseldorf 17 %, Frankfurt 14 %, Hamburg 33 %, Hannover 22 %, München 11 %, Stuttgart 39 %. Nach der derzeitigen Gesetzeslage, die für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur die in den letzten drei Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte heranzieht, ist zu erwarten, daß derart hohe Mietsteigerungen bei der Erst- und Wiedervermietung in naher Zukunft auch auf Mieten in bestehenden Mietverhältnissen durchschlagen werden.

Der rasche Anstieg der Mieten führt vor allem für sozial schwächere Bevölkerungskreise, insbesondere für Familien mit Kindern und alleinverdienendem Haushaltsvorstand, Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger und Rentenempfänger, zu einer kaum mehr tragbaren Mietbelastung. Das geltende Recht stellt keine ausreichenden Handhaben gegen derartige Mietsteigerungen zur Verfügung. Bei der Erstvermietung einer neu errichteten Wohnung und der Wiedervermietung bildet § 5 Wirtschaftsgesetz 1954 (WiStG) die Grenze der zulässigen Preisbildung. Die danach maßgebliche Wesentlichkeitsgrenze (§ 5 Abs. 1 Satz 2 WiStG) wird von der Rechtsprechung derzeit bei ca. 20 vom Hundert über der ortsüblichen Vergleichsmiete angesetzt (OLG Stuttgart, Sammlung der Rechtsentscheide in Wohnraummietsachen - RES - § 5 WiStG Nr. 1; OLG Hamburg RES § 5 WiStG Nr. 4). Je-

doch darf der Vermieter jedenfalls ein Entgelt verlangen, das zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen erforderlich ist (§ 5 Abs. 1 Satz 3 WiStG). Bei Mieterhöhungen im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses bildet zwar die ortsübliche Vergleichsmiete die Obergrenze (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe - MHG). Diese wirkt jedoch infolge der zeitlich stark an den Neu- und Wiedervermietungsmieten orientierten Bemessungsgrundlage kaum preisdämpfend und kann außerdem in gewissen Fällen, vor allem bei der Umlage hoher Sanierungskosten nach § 3 MHG, ohne weiteres überschritten werden. Die sogenannte Kappungsgrenze (derzeit 30 vom Hundert des vereinbarten Mietzinses, § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG) bildet neben der ortsüblichen Vergleichsmiete nur für ohnehin verhältnismäßig billige Wohnungen eine spürbare Einschränkung.

Es ist daher erforderlich, die Mieter dort, wo das Angebot an Wohnungen den Bedarf deutlich unterschreitet, besser zu schützen, bis der Markt die ihm zugedachte preisbegrenzende Funktion wieder ausreichend erfüllen kann.

II. Kernpunkte des Entwurfs

Der Entwurf sieht vor, durch eine Änderung der Struktur der ortsüblichen Vergleichsmiete das Gewicht der regelmäßig besonders hohen Neu- und Wiedervermietungsmieten zu verringern. In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf soll befristet die ortsübliche Vergleichsmiete stärker als preisbegrenzender Faktor für die Mietpreisbildung herangezogen und die Kappungsgrenze herabgesetzt werden. Schließlich sollen die Vorschriften für die Begründung des Mieterhöhungsverlangens nach § 2 MHG und gegen Mietpreisüberhöhung verschärft werden. Im einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG soll künftig anhand der in den letzten 10 Jahren (bisher 3 Jahren) vereinbarten oder, von Erhöhungen nach § 4 MHG abgesehen, geänderten Entgelte ermittelt werden. Dadurch soll die derzeit starke Anbindung der ortsüblichen Vergleichsmiete an die Marktmiete gelockert werden. Den in der Regel deutlich niedrigeren seit langer Zeit unveränderten Bestandsmieten soll größerer Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete zukommen. Diese Änderung wird sich dämpfend auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirken. Der dämpfende Effekt wird dadurch verstärkt, daß künftig in gewissem Umfang auch Obergrenzen für die Wiedervermietungsmiete und die Erhöhungen nach § 3 MHG gelten sollen.

   Durch die Änderung wird auch erreicht, daß für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete künftig eine breitere Tatsachengrundlage zur Verfügung steht. Der Anteil der in einem Mietspiegel berücksichtigten Daten, die nach dem Gesetzeswortlaut bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im aktuellen Fall einbezogen werden dürfen, wächst. Dadurch können Mietspiegel, deren Erarbeitung bereits mehrere Jahre zurückliegt, weiterhin als (beschränkt) aussagekräftig angesehen werden. Den Mietspiegeln, die wegen der großen Menge der darin verarbeiteten Daten in aller Regel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete besonders geeignet sind, kommt damit größere Bedeutung zu.

2. Um dem Mieter bis zu einer Normalisierung des Wohnungsmarktes einen besseren Schutz zu sichern, soll die Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG örtlich begrenzt und zeitlich befristet deutlich herabgesetzt werden. Der Entwurf sieht eine Absenkung auf 15 vom Hundert

der vereinbarten Miete vor. Dies erscheint auch bei niedrigen Ausgangsmieten im Hinblick auf die zeitliche Begrenzung der Geltungsdauer noch vertretbar.

3. Nach § 2 Abs. 2 Satz 4 MHG kann der Vermieter sein Erhöhungsverlangen auch mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für drei vergleichbare Wohnungen begründen. Die herrschende, allerdings nicht unbestrittene Meinung geht davon aus, daß der Vermieter hierbei drei Vergleichswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand, ja sogar aus demselben Haus heranziehen kann (OLG Frankfurt RES § 2 MHG Nr. 53, OLG Karlsruhe RES § 2 MHG Nr. 55; a.A. z.B. AG Rendsburg ZMR 1987, 25). Die Praxis hat gezeigt, daß hierdurch der Informationswert der gesetzlich vorgesehenen Begründung des Erhöhungsverlangens für den Mieter nicht unwesentlich beeinträchtigt werden kann. Der Entwurf sieht deshalb vor, daß künftig die zur Begründung herangezogenen Wohnungen aus dem Bestand anderer Vermieter stammen müssen.

4. Nach § 3 MHG kann der Vermieter nach bestimmten baulichen Maßnahmen die jährliche Miete einseitig um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Entsprechende Maßnahmen werden vor allem in besonders preisgünstigen Altbauwohnungen vorgenommen. Sie können, je nach dem Umfang der baulichen Maßnahmen, zu für den Mieter kaum mehr tragbaren Erhöhungen der Miete führen, da für diese Erhöhungen weder die Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG noch die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG gilt. § 541 b BGB bietet hiergegen nicht immer einen ausreichenden Schutz. Liegt die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, so kann sich der Mieter in der Regel auch durch einen Wohnungswechsel keine angemessene und für ihn erschwingliche Ersatzwohnung beschaffen. Der Entwurf sieht

deshalb vor, daß die Mieterhöhungsmöglichkeit in derartigen Gebieten generell begrenzt werden soll. Um dem Vermieter weiterhin den erforderlichen Anreiz für die Sanierung und Verbesserung der Wohnungssubstanz zu geben, soll diese Grenze geringfügig über der ortsüblichen Vergleichsmiete angesiedelt werden.

5. Um in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt übertriebene Preissprünge beim Abschluß eines neuen Mietvertrages zu vermeiden, soll die Mietpreisbildung bei der Wiedervermietung freigewordener Wohnungen befristet und beschränkt auf derartige Gebiete begrenzt werden. Hierfür wird durch einen neuen § 9 a MHG eine eigene zivilrechtliche Obergrenze in das MHG eingefügt. Sie orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete und gestattet dem Vermieter einen angemessenen Zuschlag, damit weiterhin eine gewisse Ausrichtung des Mietpreises am Wohnungsmarkt möglich ist.

Eine entsprechende Begrenzung könnte grundsätzlich auch durch eine engere Fassung des § 5 WiStG erreicht werden. Der Entwurf wählt nicht diesen Weg, weil die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete meist mit gewissen Unsicherheiten behaftet ist. Deshalb sollte der Vermieter, der die ortsübliche Vergleichsmiete nur unwesentlich überschreitet, nicht von vornherein dem Vorwurf ordnungswidrigen Verhaltens ausgesetzt werden. Außerdem ist es auch nicht gerechtfertigt, für einen Verstoß gegen § 5 WiStG je nach Lage der Wohnung in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf oder einem anderen Gebiet unterschiedliche Kriterien festzulegen.

Wird eine Wohnung völlig neu errichtet, so muß dem Vermieter angesichts der vor allem in der ersten Zeit hohen Aufwendungen die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnung auch kostendeckend und unabhängig von einer bestehenden Preis-

grenze zu vermieten. Der Entwurf schlägt deshalb vor, Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt werden, von der Preisbindung auszunehmen. Dadurch werden unerwünschte Auswirkungen bei Kapitalanlegern, die in den Wohnungsbau investieren wollen, vermieden.

6. Die Einschränkungen bei der Mietpreisbildung, die durch die Herabsetzung der Kappungsgrenze und die Begrenzung der Wiedervermietungsmieten herbeigeführt werden, müssen zur Vermeidung von Umgehungsmöglichkeiten durch eine entsprechende Einschränkung der Vertragsfreiheit bei Staffelmietverhältnissen (§ 10 Abs. 2 MHG) abgesichert werden. Um den Vertragspartnern in gewissem Umfang die Vorteile einer gestaffelten Mietpreisgestaltung zu erhalten, gleichzeitig aber eine gewisse Bindung der Staffelmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu gewährleisten, soll dem Mieter das Recht eingeräumt werden, eine Herabsetzung des Mietzinses jedenfalls dann zu verlangen, wenn die Grenze des bei einer Wiedervermietung zulässigen Entgelts überschritten wird. Für die Anfangsmiete einer Staffelmietvereinbarung gilt diese Grenze ohnehin (§ 9 a MHG). Aus den unter 5. genannten Gründen wird auch hier nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellter Wohnraum ausgenommen.

7. § 5 WiStG ist zum einen den veränderten Festlegungen für die ortsübliche Vergleichsmiete (oben Nr. 1) anzupassen. Darüber hinaus soll die Frage, ob ein Entgelt unangemessen hoch ist, nicht mehr von dem Umfang der laufenden Aufwendungen des Vermieters abhängig gemacht werden. Angesichts des derzeit hohen Mietniveaus ist eine solche Ausnahme nicht mehr gerechtfertigt. Sie erschwert die Verfolgung und Ahndung von Mietpreisüberhöhungen beträchtlich, da den individuellen Aufwendungen nachgegangen und Rechnung getragen werden muß. Auch sollte der Vermieter nicht jedes völlig unwirtschaftliche Handeln sanktionslos auf den Mie-

ter abwälzen können. Die Streichung des § 5 Abs. 1 Satz 3 WiStG verstärkt den Druck auf den Vermieter, sich anderen Vermietern vergleichbar wirtschaftlich zu verhalten.

III. Örtliche und zeitliche Begrenzung

Der Entwurf zielt darauf ab, den Mieter dort besser zu schützen, wo der Wohnungsmarkt infolge unerwartet hoher Wohnungsnachfrage seine preisstabilisierende Funktion nicht mehr erfüllen kann. Dementsprechend sollen die einschneidensten Maßnahmen (Herabsetzung der Kappungsgrenze, Begrenzung der Erhöhung bei baulichen Veränderungen und Preisbegrenzung für Wiedervermietungsmieten mit Folgeregelungen) auf Wohnungen beschränkt bleiben, die in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf liegen. Dadurch soll die damit verbundene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse auch aus verfassungsrechtlichen Gründen auf Fälle beschränkt werden, in denen der Mieter im Hinblick auf die beengte Wohnungsmarktsituation besonders schutzwürdig ist.

Der Begriff "Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf" ist dem öffentlichen Wohnungsrecht entnommen (vgl. § 5 a des Wohnungsbindungsgesetzes - WoBindG, Art. 21 § 4 Steuerreformgesetz 1990). Er ist in jüngster Zeit durch das Bundesverwaltungsgericht näher konkretisiert worden (BVerwG NJW 1989, 181). Nach dieser Rechtsprechung ist ein erhöhter Wohnungsbedarf gegeben, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter (nach dem WoBindG) wohnungsberechtigter Personen innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder dem Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen noch mit erschwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbaubestand oder dem freifinanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Der Begriff setzt ein erhebliches Ungleichgewicht von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot voraus. Hierbei ist auf der Angebotssei-

te, wie im Rahmen des WoBindG, der gesamte Bestand an Mietwohnungen heranzuziehen. Anders als im Rahmen des WoBindG kommt es jedoch auf der Nachfrageseite ebenfalls auf die Gesamtnachfrage an Mietwohnungen an. Dies ergibt sich aus dem Zweck der vorliegenden Regelung, die den gesamten nicht preisgebundenen Wohnraum umfaßt. In gleicher Weise wird der Begriff des erhöhten Wohnungsbedarfs in Art. 21 § 4 Steuerreformgesetz 1990 verwendet. Er bietet einen hinreichend sicheren Anhaltspunkt dafür, ob der Mieter einer Wohnung eines über die allgemeinen Regelungen hinausgehenden Schutzes gegen Mieterhöhungen sowie der Wohnungssuchende eines Schutzes gegen zu hohe Anfangsmieten bedarf.

Die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf soll dem Landesverordnungsgeber überlassen werden. Ihm steht bei der Einschätzung der gegenwärtigen und künftigen Wohnraumversorgungslage ein Beurteilungsspielraum zu (vgl. BVerwG NJW 1989, 181). Er hat allerdings dem Gleichheitssatz Rechnung zu tragen (BVerfG NJW 1988, 2529). Durch das Erfordernis einer ausdrücklichen, jedermann zugänglichen und verbindlichen Gebietsbestimmung ist die für die Mietvertragsparteien unerläßliche Rechtssicherheit gewährleistet.

Die vorgeschlagene Regelung soll einer durch besondere Umstände auf dem Wohnungsmarkt hervorgerufenen Ausnahmesituation Rechnung tragen. Deshalb werden die einschneidensten Maßnahmen zeitlich befristet. Nur die Änderungen, die allgemeinen Erkenntnissen der vergangenen Jahre Rechnung tragen, sind hiervon ausgenommen.

IV. Verfassungsrechtliche Fragen

Der Gesetzgeber steht bei der Erfüllung des ihm in Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilten Auftrages, Inhalt und Schranken

des Eigentums zu bestimmen, vor der Aufgabe, das Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 GG ergeben. Das Privateigentum im Sinne der Verfassung zeichnet sich in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand aus; sein Gebrauch soll aber "zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen". Vorausgesetzt ist hierbei, daß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht. Dieses Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung umfaßt auch das Gebot des Rücksichtnahme auf die Belange des einzelnen Rechtsgenossen, der auf die Nutzung des Eigentumsobjektes angewiesen ist. Ebensowenig wie die Eigentumsgarantie eine die soziale Funktion eines Eigentumsobjektes mißachtende Nutzung schützt, kann Art. 14 Abs. 2 GG eine übermäßige, durch die soziale Funktion nicht gebotene Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse rechtfertigen (vgl. BVerfGE 37, 132/140 f.; 50, 290/339; 71, 230/246 f.).

Bei der Bedeutung, die die Wohnung als Mittelpunkt der menschlichen Existenz auch dann hat, wenn sie nicht im Eigentum der Bewohner steht, sondern nur gemietet ist, können sich für den Gesetzgeber besondere verfassungsrechtliche Pflichten zum Schutze der Mieter ergeben. Für die Ausgestaltung zwingender mietrechtlicher Vorschriften bedeutet dies: Der Gesetzgeber muß sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Das heißt freilich nicht, daß sie zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müssen. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung stünde mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozial gebundenen Privateigentums nicht in Einklang (vgl. BVerfGE 37, 132/141; 71, 230/247).

Nach den dargelegten Maßstäben erweisen sich die vorgesehenen Regelungen des Gesetzes als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Das System der Vergleichsmiete, das verfassungsgemäß ist (vgl. BVerfGE 37, 132 ff.; 53, 352/357), wird durch die vorgesehenen Regelungen nicht in seinen Grundlinien, sondern lediglich an einzelnen Punkten graduell geändert. Das vorhandene, die Interessen von Vermieter und Mieter ausgewogen berücksichtigende System bleibt erhalten; nach wie vor sind somit keine einseitigen Benachteiligungen gegeben. In die Substanz des Vermietereigentums wird nicht unverhältnismäßig eingegriffen, weil die verfassungsrechtliche Garantie des Grundeigentums gerade keinen Anspruch auf den größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen einräumt (BVerfGE 58, 300/345; 71, 230/253). Es kann auch nicht davon gesprochen werden, daß durch die vorgesehenen Regelungen die Vermietung von Wohnraum auch bei voller Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde. Eine derartige Gefahr ist bei den gegebenen wirtschaftlichen Verhältnissen in der Bundesrepublik Deutschland nicht erkennbar. Die vorgesehenen Regelungen sind erforderlich und auch geeignet, das gesetzgeberische Ziel, zum Schutz des Mieters den Anstieg der Mieten zu beschränken, zu erreichen, ohne die Vermieter unzumutbar zu belasten. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsrechte der Vermieter wird auch dadurch vermieden, daß sich ein wesentlicher Teil der vorgesehenen Maßnahmen auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf beschränkt und zudem zeitlich begrenzt ist. Die Grundsätze des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit sind nicht verletzt, da im sozialen Mietrecht mit häufigen Gesetzesänderungen zu rechnen ist und der Vermieter nicht ohne weiteres auf das unveränderte Fortbestehen einer ihm günstigen Rechtslage vertrauen kann. Der allgemeine Gleichheitssatz wird nicht berührt, weil sachliche Gründe die differen-

zierende Regelung für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf rechtfertigen.

V. Wirtschaftliche Auswirkungen

1. Die verschiedenen vorgeschlagenen Maßnahmen werden in ihrer Gesamtheit entsprechend ihrer Zielsetzung zu einer Dämpfung des Mietenanstiegs im Wohnungsbestand führen. Sichere Aussagen über den Umfang der preisdämpfenden Wirkung sind nicht möglich. Da neu errichtete Wohnungen von schwerwiegenden Eingriffen in die Mietpreisbildung weitgehend ausgenommen sind, wird der Wohnungsneubau allenfalls am Rande berührt. Die Beschränkung der nach Modernisierungsmaßnahmen zulässigen Mieterhöhung kann im Einzelfall die Bereitschaft des Eigentümers zur Durchführung derartiger Maßnahmen beeinträchtigen. Dies muß im Interesse der Mieter hingenommen werden.

2. Bund, Länder und Gemeinden werden durch die Regelungen des Gesetzentwurfs insgesamt nicht mit Kosten belastet. Die angestrebte Dämpfung des Mietpreisanstiegs wird sich im Gegenteil tendenziell in Richtung geringerer Ausgaben für Wohngeld und Sozialhilfe auswirken. Dem stehen allerdings geringfügige Mindereinnahmen aus der Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gegenüber.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe)

Zu Nr. 1

Buchst. a:

Die zulässige Obergrenze für Mieterhöhungen im Rahmen eines bestehenden Mietverhältnisses nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG soll künftig anhand der in den letzten 10 (bisher 3) Jahren vereinbarten oder, von Erhöhungen nach § 4 MHG abgesehen, geänderten Entgelte ermittelt werden. Zu den Beweggründen für diese Lösung wird auf die Ausführungen zu A. II. 1. verwiesen.

Werden, wie der Entwurf dies vorsieht, Entgelte berücksichtigt, die vor längerer Zeit vereinbart oder geändert worden sind, so stellt sich die Frage, in welchem Verhältnis ältere und neuere Werte in die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen sollen (vgl. dazu Bub/Treier/Schultz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, RdNr. III 422 ff.). Der Entwurf sieht davon ab, diesen Problemkreis näher zu regeln. Das Mischungsverhältnis kann nur unter Einbeziehung weiterer Kriterien (z.B. ob es sich um neu vereinbarte oder geänderte Mieten handelt) sachgerecht bestimmt werden. Die Rechtsprechung wird für die Lösung der Frage auf den zur früheren Fassung des § 2 Abs. 1 MHG ergangenen Rechtsentscheid des Bayer. Obersten Landesgerichts vom 19. März 1981 (RES § 2 MHG Nr. 7) zurückgreifen können.

Ergänzend wird der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete, der inzwischen allgemein für die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG vorgesehene Obergrenze verwendet wird, in den Gesetzestext aufgenommen. Dadurch kann der Begriff in anderen Vorschriften, die ebenfalls auf diese Begrenzung Bezug nehmen (z.B. §§ 3 und 9 a MHG i.d.F. des Entwurfs) verwendet werden, ohne daß es einer Wiederholung der umfangreichen Umschreibung bedarf.

Die Neuregelung soll nur für solche Mieterhöhungsverlangen gelten, die dem Mieter nach Inkrafttreten der Änderung zugehen (Art. 3 Satz 1). Durch diese klare Abgrenzung werden Übergangsschwierigkeiten, wie sie im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) aufgetreten sind (vgl. die Nachweise bei Schmidt-Futterer/Blank, Wohnraumschutzgesetze, 6. Aufl., RdNr. C 155 a), vermieden.

Buchstabe b:

Durch einen neuen § 2 Abs. 1 Satz 3 MHG soll die Kappungsgrenze für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf befristet deutlich herabgesetzt werden. Zu den Beweggründen wird auf die Ausführungen zu A. II. 2. verwiesen.

Die Regelung gilt nur für Wohnraum, der in einem Gebiet liegt, das durch eine Verordnung nach § 9 a Satz 3 MHG als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen ist. Die Übergangsregelung in Art. 3 Satz 2 stellt klar, daß für die Feststellung, ob diese Voraussetzung gegeben ist, grundsätzlich der Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens maßgebend ist. Will der Vermieter für die Zeit nach Außerkrafttreten der Verordnung die Miete über die Grenze des § 2 Abs. 1 Satz 3 MHG hinaus erhöhen, so muß er nach Außerkrafttreten ein neues Mieterhöhungsverlangen stellen.

Zu Nr. 2

Durch die Änderung des § 2 Abs. 2 Satz 4 MHG soll der Informationswert der Begründung des Mieterhöhungsverlangens für den Mieter verbessert werden. Zu den Beweggründen für die Änderung wird auf die Ausführungen zu A. II. 3. verwiesen.

Durch den Zusatz "anderer Vermieter" wird klargestellt, daß es sich bei den benannten drei Wohnungen nicht um Wohnungen des Vermieters selbst handeln darf. Nach der Rechtsprechung zur wortgleichen früheren Fassung der Vorschrift muß es sich um Wohnungen verschiedener Vermieter handeln (OLG Karlsruhe RES § 2 MHG Nr. 15).

Die Regelung gilt nur für Mieterhöhungsverlangen, die nach dem Inkrafttreten der Änderung dem Mieter zugehen (Art. 3 Satz 1). Auf die Ausführungen zu Nr. 1 Buchst. a wird verwiesen.

Zu Nr. 3

Durch die Ergänzung soll eine Obergrenze für einseitige Erhöhungen durch den Vermieter nach Durchführung baulicher Maßnahmen eingeführt werden. Zu den Beweggründen wird auf die Ausführungen zu A. II. 3. verwiesen.

Für die Ermittlung der Obergrenze ist die im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens (d.h. bei dessen Zugang) maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen. Dies entspricht der Regelung bei Erhöhungsverlangen nach § 2 MHG (vgl. Bub/Treier/Schultz a.a.O. RdNr. III 494 m.w.N.). Da das Erhöhungsverlangen erst nach Abschluß der baulichen Maßnahmen gestellt werden kann (Bub/Treier/Schultz a.a.O. RdNr. III 561 m.w.N.), ist damit zugleich auch ausgesagt, daß die Wohnungen, die für die Ermittlungen der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können, der betroffenen Wohnung in dem durch die baulichen Maßnahmen herbeigeführten Zustand vergleichbar sein müssen.

Der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ein Zuschlag von 10 % dieser Miete hinzuzurechnen. Der so ermittelte Wert bildet die gesetzliche Obergrenze für eine nach § 3 MHG erhöhte

Miete. Für die Ermittlung des Erhöhungsbetrages selbst gelten weiterhin die bisher maßgebenden Grundsätze. Ein Erhöhungsverlangen ist aber unwirksam (§ 134 BGB), soweit dadurch der Mietzins die erwähnte Obergrenze überschreitet. Dadurch wird klargestellt, daß die Erhöhung im übrigen wirksam bleibt, auch wenn das tatsächlich gestellte Erhöhungsverlangen auf einen die Grenze überschreitenden Mietzins gerichtet ist (vgl. auch BGHZ 89, 316).

Durch die Formulierung der Begrenzung als zusätzliche Voraussetzung für ein Erhöhungsverlangen wird klargestellt, daß im Streitfall der Vermieter die Einhaltung der Obergrenze darzulegen und zu beweisen hat. Der Entwurf sieht jedoch davon ab, im Hinblick auf die neue Obergrenze zusätzlich die Anforderungen an die Begründung des Erhöhungsverlangens (vgl. § 3 Abs. 3 MHG) zu verschärfen (etwa im Sinn ergänzender Angaben wie in § 2 Abs. 2 MHG). Der nach § 3 MHG erhöhte Mietzins wird, vor allem bei den häufigen kleineren baulichen Maßnahmen, in den meisten Fällen weit unter der nunmehr vorgeschlagenen Obergrenze liegen. Der mit einer zusätzlichen Begründung für den Vermieter verbundene Aufwand wäre deshalb in den meisten Fällen nicht sachgerecht. Es kann dem Mieter zugemutet werden, in Fällen drastischer Erhöhungen nach § 3 MHG selbst Informationen über das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuholen und dann gegebenenfalls die Zahlung des verlangten höheren Mietzinses zu verweigern. Gegen kostenrechtliche Folgen ist er durch § 93 ZPO hinreichend geschützt.

Die Regelung soll nur befristet und auf bestimmte Gebiete begrenzt gelten (zu den Gründen vgl. oben A. III.). Im Interesse der Rechtsklarheit bestimmt Art. 3 Satz 2 ergänzend, daß es für den zeitlichen Anwendungsbereich auf den Zugang des Erhöhungsverlangens während der Geltungsdauer der Verordnung nach § 9 a Satz 3 MHG ankommt. Der Zeitpunkt, zu dem

die bauliche Maßnahme durchgeführt worden ist, ist ohne Bedeutung.

Zu Nr. 4

Durch einen neuen § 9 a MHG soll in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf für die Mietpreisbildung bei Wiedervermietung freigewordener Wohnungen befristet eine Obergrenze eingeführt werden. Zu den Beweggründen für diese Änderung wird auf die Ausführungen zu A. II. 5. verwiesen. § 9 a MHG enthält außerdem die näheren Einzelheiten für die Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Die Ausweisung eines solchen Gebietes hat auch Auswirkungen auf andere mietpreisbeeinflussende Maßnahmen (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 3, § 3 Abs. 1 Satz 8, § 10 Abs. 2 Satz 5 MHG in der Fassung des Entwurfs).

1. Die vorgesehene Begrenzung für Mietvereinbarungen (§ 9 a Satz 1 MHG) gilt nur für Mietverträge über Wohnraum. Zur Abgrenzung kann insoweit auf die in Rechtsprechung und Lehre allgemein entwickelten Kriterien verwiesen werden (vgl. die Zusammenstellung bei Bub/Treier/Reinstorf a.a.O. RdNr. I 76 ff.).

   Es muß sich um Wohnraum handeln, der vor dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist (§ 9 a Satz 2 MHG). Eine vergleichbare Abgrenzung findet sich in § 564 b Abs. 4 BGB in der Fassungs des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990, BGBl. I S. 926. Eine (auch grundlegend) modernisierte und sanierte Wohnung ist keine (neu) fertiggestellte Wohnung. Bei der Vermietung solchen Wohnraums ist daher § 9 a Satz 1 MHG zu beachten. Der Wohnraum muß im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d.h. bei Zugang der Annahmeerklärung, § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB) in einem Gebiet liegen, das durch Verordnung der Landesre-

gierung als solches mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen ist (Art. 3 Satz 3).

Die Regelung gilt nur für neu abgeschlossene Mietverträge. Wird ein bestehender Mietvertrag lediglich geändert (z.B. eine Vereinbarung über eine Erhöhung des Mietzinses getroffen), so unterliegen die Vertragsparteien nicht der Bindung des § 9 a Satz 1 MHG. Dies folgt auch aus § 10 Abs. 1 MHG in der Fassung des Entwurfs, wonach Mieterhöhungsvereinbarungen während des bestehenden Mietverhältnisses zulässig bleiben. Die Abgrenzung im einzelnen kann der Rechtsprechung überlassen werden. Die Regelung gilt nicht für Mietverhältnisse, die lediglich die Überlassung des Wohnraums außerhalb des Geltungszeitraums der Verordnung nach § 9 a Satz 3 MHG zum Gegenstand haben (Art. 3 Satz 3).

Unter vereinbartem Entgelt ist die Gesamtheit der vom Mieter für die Überlassung des Wohnraums an den Vermieter zu erbringenden Leistungen zu verstehen. Der Begriff entspricht dem in § 5 Abs. 1 Satz 1 WiStG verwendeten Entgeltbegriff. Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann daher bei der Auslegung herangezogen werden. Unter das Entgelt fallen danach alle vertraglich vereinbarten geldwerten Leistungen an den Vermieter, soweit sie nicht rückzahlbar sind, also auch einmalige Leistungen wie etwa Abstandszahlungen (vgl. BayObLG WuM 1972, 165; LG Hamburg WuM 1986, 346; Nr. 4.2 der Richtlinien zur wirksamen Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch).

Das Entgelt darf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d.h. bei Zugang der Annahmeerklärung) für den Wohnraum maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 vom Hundert übersteigen. Für die Berechnung dieser Grenze

wird auf die Ausführungen zu Nr. 3 (Änderung des § 3 MHG) verwiesen.

Wird eine überhöhte Preisvereinbarung getroffen, so ist sie nichtig, soweit die Grenze des § 9 a MHG überschritten ist (§ 10 Abs. 1 MHG in der Fassung des Entwurfs). Das Mietverhältnis als solches wird hiervon nicht berührt (vgl. BGHZ 89, 316). Der Mieter braucht den vereinbarten Mietzins, soweit er die Grenze des § 9 a MHG übersteigt, nicht zu entrichten.

2. Zur Frage der Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 9 a Satz 3 MHG) wird zunächst auf die Ausführungen zu A. III. verwiesen. Ein solches Gebiet wird nach der Zweckbestimmung der Regelung jeweils den gesamten örtlichen Wohnungsmarkt erfassen müssen. Es bietet sich daher eine Abgrenzung nach Gemeinden an, wie dies auch bei der Bestimmung der Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach dem Wohnungsbindungsgesetz üblich ist. Die Frage, für welche Erhöhungsverlangen oder Vereinbarungen die besonderen Beschränkungen nach § 2 Abs. 1 Satz 3, § 3 Abs. 1 Satz 8, §§ 9 a, 10 Abs. 2 Satz 5 MHG bei Einführung oder Aufhebung der Verordnung in einem bestimmten Gebiet gelten sollen, ist in Art. 3 geregelt. Auf die Begründung zu den einzelnen Bestimmungen wird verwiesen.

Zu Nr. 5

Buchstabe a:

Es handelt sich um eine durch die Einführung des § 9 a MHG bedingte Folgeänderung, durch die auch die Konsequenzen eines Verstoßes gegen § 9 a MHG abschließend geregelt werden.

Buchstabe b:

Die Ergänzung des § 10 Abs. 2 MHG sichert bei Staffelmietvereinbarungen die Einschränkungen nach § 2 Abs. 1 Satz 3, § 9 a MHG ab, um dadurch deren Umgehung zu verhindern. Auf die Ausführungen zu A. II. 6. wird verwiesen.

Die Regelung bezieht sich nur auf Staffelmietvereinbarungen, die über in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf gelegenen Wohnraum während der Geltungsdauer einer Veordnung nach § 9 a Satz 3 MHG abgeschlossen werden; auch insoweit greift sie aber nur für die Mietzeit ein, in der die Verordnung gilt (Art. 3 Satz 3). Ausgenommen ist Wohnraum, der erst nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist. Dies entspricht der Regelung in § 9 a MHG. Auf die Ausführungen zu Nr. 4 wird verwiesen.

Auf die in einer Staffelmietvereinbarung ausgewiesene Erstmiete ist die Begrenzung des § 9 a Satz 1 MHG anzuwenden. Im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses soll durch die vorgeschlagene Regelung verhindert werden, daß die Miete die durch § 9 a MHG vorgegebene Grenze (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 vom Hundert) übersteigt. Die Vertragsparteien können jedoch im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die weitere Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht absehen. Andererseits sind sie nach § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG gezwungen, den Mietzins betragsmäßig auszuweisen. Deshalb wird dem Mieter ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses eingeräumt, falls die für einen bestimmten Zeitraum vereinbarte Miete die genannte Grenze überschreitet. Der Mieter kann bis zu einer entsprechenden vertraglichen Änderung die Leistung des über der Grenze liegenden Mietzinses verweigern (§ 273 Abs. 1 BGB).

Buchstabe c:

Es handelt sich um eine durch die Einführung des § 9 a MHG bedingte Folgeänderung.

Zu Art. 2 (Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954)

Zu Nr. 1

Es handelt sich um eine Anpassung an den geänderten Vergleichsmietenbegriff in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG (vgl. Art. 1 Nr. 1 Buchst. a).

Zu Nr. 2

Auf die Ausführungen zu A. II. 7. wird verwiesen.

Zu Art. 3 (Übergangsvorschriften)

Die Bestimmung enthält die erforderlichen Übergangsregelungen. Sie berücksichtigt insbesondere den Umstand, daß die Begrenzungen der Miethöhe in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 1 Satz 8, § 9 a und § 10 Abs. 2 Satz 5 MHG nur in Gebieten gelten sollen, die durch Rechtsverordnung als solche mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen sind. Die bei Inkrafttreten oder Außerkrafttreten einer solchen Verordnung entstehenden Übergangsprobleme werden durch die vorgeschlagenen Übergangsvorschriften eindeutig geregelt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung zu den entsprechenden Bestimmungen verwiesen.

Zu Art. 4 (Berlin-Klausel)

Art. 4 Satz 1 enthält die übliche Berlin-Klausel. In Berlin gelten bis zum 31. Dezember 1994 für Erhöhungsverlangen nach § 2 MHG und für Neuvermietungen Sonderregelungen (§§ 2 und 3 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin), die für den Mieter günstiger sein können als die in diesem Entwurf vorgeschlagenen Regelungen. Satz 2 stellt klar, daß diese besonderen Bestimmungen unberührt bleiben.

Zu Art. 5 (Inkrafttreten)

Art. 5 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. § 9 a Satz 3 MHG soll alsbald wirksam werden, damit dem Verordnungsgeber ausreichend Zeit zum Erlaß der Verordnung zur Verfügung steht, durch die die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt werden sollen.

Bundesrat Drucksache 422/90 (Beschluß)
06.07.90

Beschluß
des Bundesrates

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs

- Antrag des Freistaates Bayern -

Der Bundesrat hat in seiner 616. Sitzung am 6. Juli 1990 beschlossen, den Gesetzentwurf nicht beim Deutschen Bundestag einzubringen (vgl. jedoch den Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot, Drs. 426/90 (Beschluß)).

Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, 5300 Bonn 2
ISSN 0720-2946