

04.05.92

R - Wo

Gesetzesantrag

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Zielsetzung

Die breiten Schichten der Bevölkerung von Mietern nicht preisgebundener Wohnräume sollen stärker vor unverhältnismäßig hohen Mietpreisen geschützt werden. Denn aufgrund der in weiten Teilen der Bundesrepublik Deutschland gegebenen besonderen Wohnungsmangel-lage sind nur aufgrund der Mangellage überhöhte und dadurch sozial unverhältnismäßige Mietpreise durchsetzbar. Dabei darf die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und das verfassungsmäßige Recht des Vermieters nicht gefährdet werden, sein Eigentum in einem am Gemeinwohl ausgerichteten Rahmen zu nutzen und darüber zu verfügen.

B. Lösung

Die Rechtssystematik des gültigen Gesetzes zur Regelung der Miethöhe ist grundsätzlich geeignet, die genannte Zielsetzung zu verwirklichen. Die dort geregelten Schutzrechte der Mieter sind jedoch nicht ausreichend formuliert. Sie müssen wie folgt ergänzt werden:

- Die zulässige Mietpreishöhe bei Vermietung von Wohnraum darf grundsätzlich einen Betrag von 5 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten.
- Mieterhöhungen im sogenannten Vergleichsmietenverfahren beim Vertragsbestand zur Anpassung vereinbarter Mietpreise an die Höhe ortsüblicher Vergleichsmieten müssen durch eine verrin-

gerte Kappungsgrenze in Höhe von grundsätzlich 15 % in 3 Jahren gedämpft werden.

- Durch Mieterhöhungen nach Modernisierung darf ein Mietzins in Höhe von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschritten werden.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete muß sich aus allen Mietpreisvereinbarungen und -änderungen für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbaren Wohnraum ergeben.
- Für die in einem unter Mitwirkung der Gemeinde zeitnah erstellten Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten muß die "Vermutung der Richtigkeit" gelten.
- Staffelmietvereinbarungen bisheriger Art dürfen nur noch im Umfange einer Kappungsgrenze von grundsätzlich 15 % Mieterhöhung in drei Jahren wirksam werden.
- Einvernehmliche Vereinbarungen im Vertragsbestand über einen höheren Mietzins dürfen nur noch bei vorheriger schriftlicher Vereinbarung und unter Einräumung eines befristeten Widerrufsrechts zugunsten des Mieters getroffen werden.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen sollen die durch Wohnungsmangel bedingten Mietpreiserhöhungen ausgegrenzt und Mieterhöhungen überhaupt auf eine allgemein sozial vertretbare Dynamik begrenzt werden.

C. Alternativen

Keine.

Die derzeit öffentlich diskutierten - im Ergebnis nur geringfügigen - Änderungsvorschläge der Koalition im Bund sind bei weitem nicht ausreichend und deshalb nicht geeignet, die genannte Zielsetzung zu erreichen. Die bereits derzeit erreichten Miethöhen haben eine Grenze erreicht, die das allgemein Sozialvertretbare zu übersteigen drohen.

D. Kosten

Keine

3
Bundesrat

Drucksache 302/92

04.05.92

R - Wo

Gesetzesantrag

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

DER REGIERENDE BÜRGERMEISTER VON
BERLIN

Berlin, den 29. April 1992

An den
Präsidenten des Bundesrates

Sehr geehrter Herr Präsident,

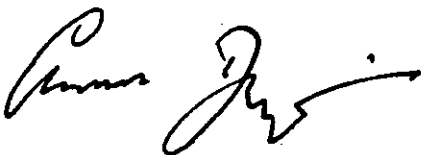
der Senat von Berlin hat am 28. April 1992 beschlossen, dem Bundesrat
den beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag
nach Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes zu beschließen.

Ich bitte Sie, den Berliner Gesetzesantrag gemäß § 36 Abs. 1 der
Geschäftsordnung des Bundesrates den zuständigen Ausschüssen so
rechtzeitig zuzuleiten, daß dieser Gesetzesantrag gemeinsam mit dem
Gesetzentwurf der Bundesregierung über ein Viertes Gesetz zur Änderung
mietrechtlicher Regelungen (4. Mietrechtsänderungsgesetz) beraten werden
kann.

Mit freundlichen Grüßen



Eberhard Diepgen

AnlageEntwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur
Regelung der Miethöhe

Vom ...

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 Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1126), wird wie folgt geändert:

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

a) Satz 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

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

b) Satz 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

"3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 15 vom Hundert erhöht."

c) In Satz 2 werden die Worte "des verlangten Mietzinses" ersetzt durch die Worte "der gemäß Satz 1 Nr. 2 verlangten ortsüblichen Vergleichsmiete".

2. § 2 Abs. 5 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:

"Für Mietspiegel, die von der Gemeinde anerkannt oder unter Beteiligung der Gemeinde erstellt worden sind, gilt für einen Zeitraum von drei Jahren die Vermutung der Richtigkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete."

b) Sätze 4 und 5 werden Sätze 5 und 6.

3. Nach § 2 wird folgender § 2 a eingefügt:

"§ 2 a

(1) Bei Abschluß eines Mietvertrages darf der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung nicht um mehr als 5 vom Hundert übersteigen. Wurde nach Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses und vor Abschluß des Mietvertrages gemäß Satz 1 eine bauliche Maßnahme gemäß § 3 gebrauchsfähig, darf der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung um bis zu 10 vom Hundert übersteigen, soweit der bisher rechtswirksam vereinbarte Mietzins zuzüglich des Erhöhungsbetrages gemäß § 3 den Höchstbetrag gemäß Satz 1 übersteigt".

(2) Der Höchstbetrag gemäß Absatz 1 darf überschritten werden, soweit der bisher rechtswirksam vereinbarte Mietzins höher war."

4. § 3 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die

er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen; jedoch nur, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird".

5. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 abweichen, sind unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag vorher schriftlich zugestimmt hat. Die Willenserklärung des Mieters wird erst wirksam, wenn der Mieter sie nicht binnen einer Frist von einem Monat schriftlich widerruft und der Widerruf nicht innerhalb dieser Frist beim Vermieter eingegangen ist."

b) Absatz 2 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden, wenn die Erhöhungen die aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 möglichen Erhöhungen nicht überschreiten."

Artikel 2

Anderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

§ 5 Abs. 1 Satz 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721), erhält folgende Fassung:

"Unangemessen hoch sind Entgelte, die die üblichen Entgelte nicht unwesentlich übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundenen Nebenleistungen vereinbart oder geändert worden sind."

Artikel 3

Übergangsvorschriften

(1) § 2 a und § 10 Abs. 1 bis 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der durch Artikel 1 Nr. 3 und 5 geänderten Fassung sind nicht anzuwenden auf vertragliche Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind.

(2) § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der durch Artikel 1 Nr. 4 geänderten Fassung ist nicht anzuwenden auf bauliche Änderungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden sind.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden übernächsten Kalendermonats in Kraft.

Begründung:**A. Allgemeines:****I. Ausgangslage:****1. Gegenwärtige Rechtslage**

Die gegenwärtige, seit dem 1. Januar 1983 für nicht preisgebundenen Wohnraum gültige Rechtslage zur Mietpreishöhe ist im wesentlichen durch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) und aufgrund der Schranken aus § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (WiStG) wie folgt geregelt:

- Die zulässige Miethöhe ist allein mittelbar durch die Ordnungswidrigkeitsvorschrift des § 5 WiStG ; begrenzt (im Regelfall höchstzulässige Miete 20 % : über der ortsüblichen Vergleichsmiete, im Ausnahmefall bis zu 50 %).
- Zur Miethöhe bei Neuvermietung besteht keine besondere Begrenzung.
- Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist unzulässig (§ 1 Satz 1 MHG).
- Im Vertragsbestand können sich die Vertragspartner einvernehmlich auf einen ausdrücklich bestimmten anderen Mietpreis einigen (§ 10 Abs. 1 MHG).
- Dies gilt auch für die an Formen, Fristen und Bedingungen geknüpfte Staffelmietvereinbarung (§ 10 Abs. 2 MHG), die namentlich anlässlich der Vertragsbegründung vereinbart wird.
- Vereinbarte Mietpreise können im sogenannten Vergleichsmietenverfahren (§ 2 MHG) unter Beachtung von Formen und Fristen im Umfange von grundsätzlich höchstens 30 % in drei Jahren als einklagbarer Anspruch an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt werden. Als ortsübliche Vergleichsmiete gelten grundsätzlich die Mietpreisvereinbarungen und -änderungen der letzten drei Jahre.

- Modernisierungskosten können unter Beachtung von Formen und Fristen im Umfange von grundsätzlich 11 % jährlich der aufgewendeten Baukosten einseitig auf den Mieter umgelegt werden. Umlagefähige Baukosten sind in der Höhe nicht begrenzt (§ 3 MHG).
- Betriebskosten können aufgrund Vereinbarung neben einer Netto-Kaltmiete umgelegt werden bzw. Betriebskostenerhöhungen neben einer vereinbarten Brutto-Kaltmiete. Heiz- und Warmwasserkosten sind grundsätzlich umzulegen. Dabei sind jeweils Formen und Fristen zu beachten.
- Bestimmte Kapitalkostensteigerungen sind unter Beachtung von Formen und Fristen einseitig auf den Mieter umlegbar.

Diese Rechtslage führt bei relativ ausgewogenen Wohnungsmarktbedingungen zu einem angemessenen Interessenausgleich, nicht jedoch bei ausgeprägter großräumig gegebener Wohnungsmangellage, wie sie derzeit und auch während nicht absehbarer weiterer Zeit in der Bundesrepublik Deutschland innerhalb und im weiteren Umkreis der Regionen der Ballungsgebiete - und damit nahezu flächendeckend - gegeben ist.

2. Wohnungsmarktsituation

Die derzeitige Wohnungsmarktsituation in den weit überwiegenden Teilen der Bundesrepublik Deutschland ist durch eine ausgeprägte Wohnungsmangellage gekennzeichnet, die vielfach bereits als "neue Wohnungsnot" bezeichnet wird. Dies ist das Ergebnis einer bald 10jährigen Entwicklung, die geprägt war von

- global fortlaufend verminderten Mietwohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung und
- zunehmender Zahl Wohnungen nachfragender Haushalte.

Der Versuch, durch zusätzliche finanzielle Anreize den Bau von **Mietwohnungen** wieder auf ein angemessenes mengenmäßiges Niveau zu erhöhen, war bisher nur wenig erfolgreich; auch wenn sich in jüngster Zeit eine Trendwende abzeichnet. Es ist dabei keineswegs absehbar, wann die aus gegenwärtiger Sicht bundesweit notwendig neu zu schaffenden mehr als 2,5 Millionen Wohnungen (rd. 1,5 Millionen in den alten und rd. 1 Million Wohnungen in den neuen Bundesländern) am Markt zur Verfügung stehen werden, zu denen noch der zukünftig laufende Ersatzbedarf hinzutritt. Im übrigen ist namentlich in den neuen Bundesländern massiver Instandsetzungsbedarf für weit als mehr 1 Million Mietwohnungen gegeben.

a) Entwicklung der versorgungsrelevanten Zahl der Haushalte und Wohnungen

Ausgangspunkt der Entwicklung zur derzeitigen Wohnungsmarktsituation waren die frühen 80er Jahre, in denen bei stagnierender bis sinkender Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland in einigen Gebieten hinsichtlich Wohnlage, Wohnungsgröße, Zuschnitt und Qualität nicht nachfragegerecht errichteter Wohnraum leer stand. In der Folge ging die Zahl des Mietwohnungsbaus rapide zurück, während sich bereits zu jener Zeit die Zahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte wieder zunehmend erhöhte. Schon die Daten der Volks- sowie Gebäude- und Wohnungszählung 1987 weisen für die größeren Großstädte der alten Länder folgenden Wohnungsfehlbestand aus:

Großstädte	bewohnte Wohnungen	Haushalte	Wohnungsfehl- bestand
Hamburg	763.000	811.000	48.000
München	605.000	633.000	28.000
Frankfurt a.M.	301.000	318.000	17.000
Stuttgart	254.000	266.000	12.000
Hannover	255.000	266.000	11.000

In der Folgezeit bis heute verschärfte sich die Wohnungsmangellage in allen Ballungsräumen der alten Länder der Bundesrepublik Deutschland bis 1989/90 durch die rasant steigende Zahl von Aus- und Übersiedlern (vorher bereits durch erhebliche Zahlen von Asylbewerbern) und auch nach der Vereinigung Deutschlands durch weitere Binnenwanderung erheblichen Ausmaßes von den neuen Ländern in Richtung Ballungsräume der alten Länder. Der Wohnungsfehlbestand ist inzwischen nicht nur innerhalb der Ballungsräume und deren Regionen entstanden, sondern auch im weiteren Umfeld dieser Regionen, also nahezu flächendeckend.

Ab 1993 wird die überragende Wirtschaftskraft der Regionen deutscher Ballungszentren nachhaltige Sogwirkung auf Arbeitskräfte der anderen EG-Länder ausüben mit der Folge, daß im Zuge der zukünftigen Freizügigkeit innerhalb der EG weitere erhebliche Wohnungsnachfrage durch diese Haushalte marktrelevant werden wird.

Aufgrund der jüngsten Öffnung der osteuropäischen Länder gegenüber den westlichen Länder Europas ist in naher Zukunft gerade für den Bereich der wirtschaftlich starken Regionen der Ballungsgebiete in Deutschland mit zusätzlicher weiterer Wohnungsnachfrage solcher Haushalte zu rechnen, die hier zumindest tatsächlich Wohnraum nutzen werden.

Für das Land Berlin sowie die Region in und um Berlin wird z.B. trotz äußerster Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsbaus (geplant während der laufenden Legislaturperiode 80.000 bis 100.000 Wohnungen - Bestandserweiterung um knapp 6 % -) mit einem Wohnungsfehlbestand in Berlin von

- Ende 1991 ca. 90.000 Wohnungen,
- Ende 1995 ca. 80.000 Wohnungen

gerechnet. Aufgrund umfangreicher Investitionshemmnisse verschiedenster Art in der umliegenden Region Berlins ist bis 1995 von dort keinesfalls mit einer Entlastungswirkung zugunsten des Wohnungsmarktes in Berlin zu rechnen.

Auch in den anderen Regionen der Ballungsräume ist aus derzeitiger Sicht keineswegs damit zu rechnen, daß der derzeit gegebene Wohnungsfehlbestand in überschaubarer Zeit auch nur annähernd aufgelöst sein könnte.

b). Mietpreisentwicklung

Die seit Mitte der 80er Jahre in zunehmenden Maße sich entwickelte äußerst angespannte Wohnungsmarktlage zeigt sich insbesondere an der Mietpreisentwicklung.

Namentlich die Preisentwicklung bei der Vermietung von Wohnraum ist Indikator für die zunehmende Wohnungsnot und belastet Mieterhaushalte in zunehmend unverträglichem Maße. Die folgenden beispielhaften Angaben des Rings Deutscher Makler über die Entwicklung der bei Neu- und Wiedervermietung erzielbaren Mietpreise zeigen, daß die Preissteigerungen bei Wohnungsmieten in den vergangenen Jahren unverhältnismäßig sind:

s. S. 11

Der bundesweit in den alten Bundesländern erhobene Lebenshaltungskostenindex (für Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittlerem Einkommen, 1982 = 100) weist dagegen im selben Zeitraum deutlich geringere Steigerungen aus; der entsprechende, insbesondere durch die Preisentwicklung im Vertragsbestand geprägte Teilindex Wohnungsmieten entwickelte sich dabei jedoch deutlich dynamischer als der generelle Lebenshaltungskostenindex:

<u>Jahr</u>	<u>Index</u> <u>Lebenshaltungs-</u> <u>kostenindex</u>	<u>Teilindex</u> <u>Wohnungsmieten</u>
1988	101,0	105,9
1989	103,9	109,3
1990	106,7	112,9
1991	110,5	117,7

Bei der Bewertung der Steigerung der Indexzahlen für Wohnungsmieten ist zu beachten, daß hierdurch nicht die volle Preisdynamik widergespiegelt wird, denn z.B.

- modernisierungsbedingte Mieterhöhungen finden im Rahmen der Indexbetrachtung keine Beachtung, da der Preisindex die Entwicklung für ein gleichbleibendes Wirtschaftsgut ausweisen muß,
- werden auch Preisvereinbarungen in der abnehmenden Zahl der Gebiete berücksichtigt, in denen noch ausgewogene Wohnungsmarktbedingungen herrschen und

Steigerungsraten der Wohnungs-Netto-Kaltnieten 1988-1991
(1988 = 100)
bei mittlerem Wohnwert¹⁾

Stadt	Fertigstellung bis 1948			Fertigstellung nach 1948			Fertigstellung im Jahr		
	1989	1990	1991	1989	1990	1991	1989	1990	1991
Berlin	(149) ²	(156) ²	(164) ²	100	160	170	100	133	150
Hamburg	92	100	115	100	120	130	104	130	148
München	109	155	162	108	123	140	111	129	152
Köln	114	129	140	110	119	131	120	130	160
Frankfurt a.M.	106	125	143	106	135	153	111	156	167
Dortmund	117	125	142	114	121	129	112	129	129
Stuttgart	110	123	151	112	118	129	109	118	118
Hannover	110	113	126	88	100	118	100	120	140
Bochum	118	136	145	108	123	131	107	120	133
Donn	129	178	178	138	156	169	120	135	150
Karlsruhe	113	125	125	106	159	129	100	133	156

¹⁾ Ausstattung mit Zentralheizung, Bad, WC, gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung, gute Bausubstanz, ausgewogene Bevölkerungsstruktur

²⁾ nicht vergleichbar, da besondere Rechtslage

- die besonders dynamische Preisentwicklung bei Wiedervermietungen wird aus Erhebungsgründen nicht immer vollständig repräsentativ wiedergegeben sein können.

Nach dem Wohngeld- und Mietenbericht 1992 (BT-Drs. 12/..., S. ...) stiegen die dort gewürdigten Wohnungsmieten 1991 gegenüber 1990 um relativ moderat erscheinende 4,3 %. Dieser Steigerungssatz ist jedoch - ähnlich dem Teilindex Mieten aus dem Lebenshaltungskostenindex - nicht genügend aussagekräftig für die allgemeine Entwicklung, weil

- diese Steigerungsrate nur aus vorliegenden Wohngeldanträgen abgeleitet wird,
- insbesondere die Menge von Neuvermietungsfällen unter sofortiger Inanspruchnahme von Wohngeld unter dem Durchschnitt liegt,
- der Personenkreis der Wohngeldantragsteller und Wohngeldempfänger sich trotz Wohngeld nur Wohnraum etwa der Preisklasse wirtschaftlich leisten kann, deren Preis sich im Rahmen der Höchstbeträge gemäß § 8 WoGG hält und deshalb nur unterdurchschnittliches Niveau hat.

c) Auswirkungen

Aufgrund der dargestellten Wohnungsmarktlage sind Wohnungssuchende gezwungen, den regelmäßig dringend benötigten Wohnraum zu den Bedingungen anzumieten, zu den Vermieter bereit sind zu vermieten. Das heißt, es werden regelmäßig Mietpreise vereinbart, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete im Grenzbereich einer Ordnungswidrigkeit gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz liegen. Aufgrund der nicht vermeidbaren relativen Unbestimmtheit des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete werden nicht selten Mietpreise vereinbart, die z.Z. des Vertragsabschlusses objektiv

überhöht und eigentlich schwebend unwirksam sind, was jedoch zu diesem Zeitpunkt äußerst schwer beweisbar ist und deshalb nicht zu zivilrechtlichen Folgerungen führt.

Solche über der bisherigen ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietpreise bestimmen im weiteren zeitlichen Verlauf die aktuelle Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ganz wesentlich mit und erhöhen in überproportionalem Maße die ortsübliche Vergleichsmiete. Dies insbesondere deshalb, weil die ortsübliche Vergleichsmiete bisher nur durch die Mietpreisvereinbarungen und -änderungen der letzten 3 Jahre bestimmt wird.

Während der letzten Jahre gegebene Wohnungsmarkbedingungen haben in zunehmendem Maße zugelassen, daß insbesondere anläßlich des Abschlusses von Wohnungsmietverträgen Staffelmietvereinbarungen gemäß § 10 Abs. 2 MHG vereinbart werden. Aufgrund der Marktenge werden dabei regelmäßig Preissteigerungsraten für die kommenden Jahre seitens der Vermieter durchgesetzt, die - unter Einschätzung zukünftig stark dynamischer Preisentwicklung - für Jahre im voraus Preisvereinbarungen festschreiben, die - wie oben für Neuabschluß von Mietverträgen dargestellt - im Grenzbereich oder oberhalb einer Ordnungswidrigkeit im Sinne § 5 Wirtschaftsstrafgesetz liegen. Auch dadurch wird in überstarkem Maße die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten dynamisiert.

Die gegebene besondere Wohnungsmarktenge verbunden mit Unsicherheiten bei den Mietern über die genaue Höhe der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete und den vollständigen Umfang des Kündigungsschutzes bei ggf. unberechtigter Verweigerung von Zustimmung zu Mieterhöhungsverlangen führen häufig

bei bestehenden Mietverhältnissen dazu, daß Mieter übereilt unwiderrufbar objektiv ungerechtfertigten Mieterhöhungsverlangen zustimmen. Auch dies führt zur wesentlichen Dynamisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die gemäß § 3 MHG unbegrenzte Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten führt - selbst wenn nur vergleichbare Wohnungsqualität wie bei bereits seit längerem entsprechend ausgestatteten Wohnraum erreicht wird - zu einer weiteren Dynamisierung der Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten. Dies wird zukünftig noch in weit stärkerem Maße der Fall sein, weil jüngst durch Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierung - BGH VIII ZR ARZ 5/91 - die vom Mieter ohne Rücksicht auf den Umfang der nachfolgenden Mieterhöhung zu dulgenden Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des "allgemein üblichen Zustandes" deutlich ausgeweitet wurden. Auch aus diesem Grunde entwickelt sich - zukünftig noch verstärkt - die ortsübliche Vergleichsmiete mit erhöhter Dynamik.

Die 1983 konzeptionell für problematische Einzelfälle eingeführte Regelung zur Begrenzung außergewöhnlich hoher Mieterhöhungen auf ein sozial vertretbares Maß mit einer Kappungsgrenze von 30 % in 3 Jahren für Mieterhöhungen im Vergleichsmietenv erfahren wird wegen der inzwischen eingetretenen Dynamik ortsüblicher Vergleichsmieten zunehmend häufig voll ausgeschöpft. Sie dient bei der jetzt gegebenen Mietpreissituation weniger einer Begrenzung des Mietanstiegs auf ein sozial verträgliches Maß als daß sie vielmehr in zunehmendem Umfange das Maß der allgemeinen Mietpreissteigerung bestimmt, denn die ortsüblichen Vergleichsmieten

steigen durch die Summe der Auswirkungen vorgenannter Einzelfaktoren zunehmend dynamisch.

Die zunehmende Dynamik der Mietpreisentwicklung spiegelt sich auch im langjährigen Vergleich der Mietbelastungsquote der Haushalte wider. Betrug 1978 die durchschnittliche Mietbelastungsquote noch 17,8 %, so ist sie über 1988 23,4 % auf 1991 über 24 % angestiegen.¹⁾ Auch wenn sich in gewissem Umfange bei der Entwicklung der durchschnittlichen Mietbelastungsquote verbesserte Wohnungsqualität bei den Wohnungen und vergrößerte Wohnflächeninanspruchnahme widerspiegeln, so darf nicht übersehen werden, daß besonders verbesserter Wohnraum und insbesondere größere Wohnflächen zunehmend von den Bevölkerungsschichten mit gehobenen Einkommensverhältnissen realisiert werden; deren Mietpreisbelastungsquote liegt dabei aufgrund hohen Einkommens regelmäßig im unterdurchschnittlichen Bereich der Mietbelastungsquoten. Breite Schichten der Bevölkerung mit mittlerem und unterdurchschnittlichem Einkommen bewohnen dagegen tendenziell weiterhin qualitativ und quantitativ nur mäßig verbesserten Wohnraum. Deren individuelle Mietbelastungsquote liegt über dem Durchschnittswert bis oberhalb von 40 % des Einkommens und stieg in der Vergangenheit insofern unverhältnismäßig.¹⁾

d) Ursachen

Die unter A. I 3 c) dargestellten Auswirkungen haben ihre primäre Ursache in der gegebenen Wohnungsmangellage. Die Erweiterung des Wohnungsangebots muß deshalb außerhalb dieser Gesetzesinitia-

¹⁾ Ulbrich, Anstieg der Mietbelastung und seine Ursachen (Der langfristige Kredit 20/1991 S. 636)

tive mit allen vertretbaren Mitteln gefördert werden.

Die innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Mietpreisbildung liegenden Ursachen für die besonders dynamisch steigenden Mietpreise sind dabei die oben unter Auswirkungen dargestellten und von der Wohnungsmarktsituation ermöglichte und erzwungene Verhaltensweisen der Vertragsparteien:

- Ausschöpfung der am Markt erzielbaren Mietpreise durch Vermieter und Akzeptanz dieser Miethöhe durch Mieter mangels alternativen Wohnungsangebots bei Vertragsabschluß und durch Abschluß von (überzogenen) Staffelmietvereinbarungen;
- Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten ohne besonderen Anreiz zur Baukostenbegrenzung;
- "Freiwillige" Akzeptanz überzogener verlangter Mieterhöhungen im Vertragsbestand wegen Fehleinschätzung der Höhe ortsüblicher Vergleichsmieten und des Umfangs des Kündigungsschutzes seitens des Kündigungsschutzes seitens der Mieter;
- laufende Anpassung der Vertragsmiete im Vergleichsmietenverfahren an die sich aus vorgenannten Gründen besonders dynamisch entwickelte ortsübliche Vergleichsmiete.

II. Erforderliche Maßnahmen

Zur Beseitigung der primären Ursache der unverhältnismäßigen Preissteigerungen bei der Vermietung von Wohnungen ist eine umfassende und zielgerechte Erweiterung des Wohnungsbestandes erforderlich. Dies muß schnellstmöglich außerhalb dieser gesetzlichen Initiative mit allen vertretbaren Mitteln erreicht werden.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann die bereits angelaufene Aktivitäten zur Erweiterung des Wohnungsangebots zumindest zu einem annähernd marktgerechten preisdämpfenden Gleichgewicht führen, muß durch dieses Gesetzgebungsvorhaben flankierend der erforderliche Schutz der Mieter vor weiteren unvertretbar erhöhten Mietpreisen erreicht werden.

Zur Dämpfung der Preisentwicklung bei Wohnraum auf einen Umfang, der nicht mehr durch sozial unverträgliche und wohnungsmangelbedingte Preissteigerungen geprägt ist, müssen die den Mietpreis regelnden Vorschriften bestehenden Rechtsnormen wesentlich wie folgt geändert und ergänzt werden:

- Einführung einer speziellen Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Vertragsabschluß auf grundsätzlich 5 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 2 a MHG durch Artikel 1 Nr. 3),
- Verringerung der Kappungsgrenze im Vergleichsmietenverfahren auf grundsätzlich 15 v.H. in drei Jahren (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG durch Artikel 1 Nr.1 b),
- Einführung einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung auf 10 % über ortsübliche Vergleichsmiete (§ 3 Abs. 1 Satz 1 MHG durch Artikel 1 Nr. 4),
- Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage aller Preisvereinbarungen für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbaren Wohnraum in der Gemeinde oder im vergleichbaren Gemeinden (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG durch Artikel 1 Nr. 1 a),
- Einführung der gesetzlichen "Vermutung der Richtigkeit" für die in einem unter Beteiligung der Gemeinde zeitnah erstellten Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 2 Abs. 5 MHG durch Artikel 1 Nr. 2),

- Einführung einer Kappungsgrenze bei Staffelmietvereinbarungen entsprechend der Kappungsgrenze im Vergleichsmietenverfahren (§ 10 Abs. 3 MHG - neu - durch Artikel 1 Nr. 5 d),
- Einführung eines Schriftformerfordernisses und eines Widerrufsvorbehalts bei "einvernehmlicher Mietpreisvereinbarung" im Vertragsbestand (§ 10 Abs. 1, 2 MHG durch Artikel 1 Nr. 5).

1. Kappungsgrenze bei Vertragsabschluß

Die bisher bundesweit gültige Rechtslage für nicht preisgebundenen Wohnraum sieht keine ausdrückliche konkret bestimmte Höchstgrenze bei der Mietpreisbildung anlässlich der Vermietung von Wohnraum vor. Die mittelbar gegebene Grenze aus der Ordnungswidrigkeitsvorschrift gemäß § 5 WiStG ist zur Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche nur mäßig geeignet.

Solange und soweit relativ ausgewogene Wohnungsmarkterhältnisse gegeben sind, lassen die Wohnungsmarktbedingungen regelmäßig nur geringe Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete zu. Bei den bundesweit gegebenen besonders angespannten Wohnungsmarktbedingungen ist eine besondere Begrenzung der Miethöhe bei Vermietung dringend notwendig, weil Wohnungssuchende regelmäßig die schwächsten Marktteilnehmer sind. Sie sind - situationsbedingt - zumeist gezwungen, den geforderten Mietzins ohne Rücksicht auf dessen Höhe zu vereinbaren.

Eine ausdrückliche, zivilrechtlich unabdingbare Regelung zur Begrenzung der Miethöhe ist deshalb erforderlich. Aus Gründen der Transparenz und Marktnähe muß die Begrenzungsregelung an die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete anknüpfen. Sie soll nur eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um grundsätzlich 5 v.H. zulassen, ein Überschreitungssatz, der noch grundsätzlich spürbar über dem langjährigen jährlichen Anstieg

der Lebenshaltungskosten liegt. In den Fällen, in denen nach Beendigung des letzten Mietverhältnisses und vor Abschluß des neuen Mietvertrages eine bauliche Maßnahme im Sinne § 3 MHG gebrauchsfähig wurde, darf die ortsübliche Vergleichsmiete - entsprechend der in § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG neu geregelten Kappungsgrenze bei solchen baulichen Maßnahmen (s. Nr. 4) die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 10 v.H. überschreiten. Der Vermieter soll in diesen Fällen nicht schlechter gestellt werden, als wenn er die bauliche Maßnahme noch während des vorhergehenden Mietverhältnisses durchgeführt und die Baukosten gemäß § 3 MHG umgelegt hätte.

Die in diesem Falle maßgebliche erhöhte Begrenzung der Miethöhe bei erneuter Vermietung berechnet sich dabei auf der Grundlage des bisher vertraglich vereinbarten Mietzinses zuzüglich eines gemäß § 3 Abs. 1 MHG errechneten Erhöhungsbetrages.

Eine weitergehende Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete anlässlich der Vermietung des Wohnraumes ist nicht erforderlich, weil der Vermieter bereits nach einem Jahr ein Mieterhöhungsverlangen im Vergleichsmietungsverfahren gemäß § 2 MHG geltend machen und damit an der Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten teilnehmen kann.

2. Verringerte Kappungsgrenze im Vergleichsmietungsverfahren

Die bisherige für Ausnahmefälle konzipierte Kappungsgrenze von 30 % für die Mietsteigerung innerhalb von 3 Jahren hat sich angesichts der allgemein erheblich steigenden Mieten als zu hoch erwiesen, um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden. Wenn die Obergrenze zunehmend häufiger voll ausgeschöpft wird, dient sie weniger einer Begrenzung des Mietanstiegs auf ein sozial verträgliches Maß als dem Mietanstieg.

Die bisherige Regelung hat sich dabei vor allem in Gebieten mit erheblichem Wohnungsmangel als untauglich erwiesen, weil diese - wohnungsmangelbedingt - einen Preisauftrieb bei den Mieten möglich macht, der weit über dem der übrigen Lebenshaltungskosten liegt. Das Mietniveau in den Ballungsgebieten ist jetzt aber bereits so hoch, daß weitere Steigerungsraten im bisherigen Maß nicht hinnehmbar sind.

Deshalb ist eine Halbierung der Kappungsgrenze auf 15 % innerhalb von drei Jahren erforderlich. Diese Maßnahme ist auch für die Vermieter noch zumutbar.

3. Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung

Modernisierungen - und andere bauliche Maßnahmen gemäß § 3 MHG - sind zur Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse der Mieter, aus wohnungswirtschaftlicher und auch volkswirtschaftlicher Sicht notwendig. Zur wirtschaftlichen Absicherung und als Investitionsanreiz sind angemessene Mieterhöhungen erforderlich, die bei wesentlichen baulichen Maßnahmen zu einer nachweisbar höheren ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Die notwendigen Investitionskosten erfordern auch, eine gewisse Überschreitung ortsüblicher Vergleichsmieten für Wohnraum der modernisierten Art zuzulassen.

Mieterhöhungen nach Modernisierung sind allerdings bisher bei entsprechendem Baukostenaufwand grundsätzlich in der Höhe nicht begrenzt. Eine mittelbar, jedoch schwer praktikable Begrenzung ergibt sich namentlich aus § 5 WiStG (s. auch zu Nr. 1).

Die bisherige Rechtslage läßt eine mietpreiswirksame Umlage der Baukosten in einem Umfange zu, der den Mietzins in unvertretbar starken Umfange über die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum der modernisierten Art

hinaus erhöht. Dies führt zu einer unververtretbaren Verzerrung des Mietengefüges und - trotz der nur bedingten Duldungspflicht der Mieter zu Modernisierungen gemäß § 541 b BGB - zu wesentlichen tatsächlichen Verdrängungseffekten zu Lasten bisheriger Mieter; aufgrund der jüngsten Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Frage der Duldungspflicht des Mieters ohne Rücksicht auf bevorstehende modernisierungsbedingte Mieterhöhungen bei Ausstattung der Räume lediglich in einen "allgemein üblichen üblichen Zustand" ist die Problematik deutlich verschärft worden: Zukünftig gilt als "allgemein üblich" der Zustand, der bei mindestens zwei Drittel aller Mietwohnungen des etwa gleichen Alters in der Region das Ausstattungsniveau haben, welches mit der Modernisierung erreicht werden soll - BGH VIII ZR ARZ 5/91 - (bisher waren 90 % aller Mietwohnungen maßgeblich - Rechtsentscheid des Kammergerichts vom 19.09.1985 - 8 RE Miet 1661/85 -). Dadurch steigt der Umfang der vom Mieter ohne Rücksicht auf seine Einkommenssituation zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen derart an, daß ohne Begrenzung der Mieterhöhung aufgrund Modernisierung eine große Zahl betroffener Mieter den Wohnraum wird aufgeben müssen.

Soweit und solange ausgewogene Wohnungsmarktverhältnisse gegeben sind, lassen sich - wie die frühere Entwicklung im Bundesgebiet zeigt - nur modernisierungsbedingte Mieterhöhungen etwa im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete durchsetzen. Trotzdem wurde dabei in notwendigem und noch vertretbarem Umfang modernisiert. Modernisierungsbedingt höhere Mietpreise entwickelten sich nur in vertretbarem Umfang.

Bei der gegebenen nahezu bundesweiten Wohnungsmangellage lassen sich modernisierungsbedingte Mieterhöhungen in einem Umfang durchsetzen, der weit über die bei ausgewogenen Wohnungsmarktverhältnissen möglichen Mietpreiserhöhungen liegt. Es ist deshalb erforderlich, die Mieterhö-

hungsmöglichkeit nach Modernisierung einzuengen, ohne den Eigentümern den auch weiterhin erforderlichen Investitionsanreiz zu nehmen. Dabei ist auch das bisher bereits erhöhte Mietpreisniveau zu berücksichtigen.

In den alten Ländern des Bundesgebietes ist der erforderliche Modernisierungsumfang bereits vielfach getätigt; allerdings stehen umfangreiche Modernisierungen in größerer Zahl bei Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten an, die von Bevölkerungskreisen bewohnt werden, deren Einkommens- und Sozialstruktur eine besondere Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung erforderlich macht. In den in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebieten, in dem § 3 MHG aufgrund § 11 Abs. 2 MHG unmittelbar anwendbar ist, ist dagegen generell erheblicher Modernisierungsbedarf gegeben; die Einkommens- und Sozialstruktur der dortigen Bevölkerung macht jedoch eine ausdrückliche Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung erforderlich.

In Gemeinden des alten Bundesgebietes ist die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen der modernisierten Art am örtlichen Wohnungsmarkt ableitbar. In Gemeinden des in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebietes bildet sich die ortsübliche Vergleichsmiete durch zukünftige Modernisierungsfälle mit nachfolgender Baukostenumlage gemäß § 3 MHG, in Berlin ist sie ableitbar von dem Mietniveau von insoweit vergleichbaren Wohnungen im Westteil der Stadt. In der Übergangszeit bis in den Gemeinden des in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebietes sich nachweisbare ortsübliche Vergleichsmieten entwickelt haben, kann die Höhe dieser ortsüblichen Vergleichsmieten entsprechend § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG auch aus den entsprechenden üblichen Entgelten aus vergleichbaren Gemeinden des alten Bundesgebietes abgeleitet werden.

In Umsetzung der notwendigen Begrenzungsregelung soll die baukostenbedingte Mieterhöhung begrenzt werden auf einen Betrag im Umfange von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbaren Wohnraum innerhalb der Gemeinde, hilfsweise in vergleichbaren Gemeinden. Die übrige Systematik der umlagefähigen Kosten und der Höhe des Umlagesatzes gemäß § 3 MHG sollen unberührt bleiben.

Für den Fall der Modernisierung nach Beendigung des bisherigen und vor Abschluß eines neuen Mietverhältnisses soll § 2 a Satz 2 MHG zulassen, einen Mietpreis in gleicher Höhe zu vereinbaren, wenn der bisher rechtswirksam vereinbarte Mietzins zuzüglich des Erhöhungsbetrages gemäß § 3 MHG den grundsätzlich in § 2 a Satz 1 geregelten Höchstbetrag für den Fall der Vermietung des Wohnraumes übersteigt.

4. Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete aus allen Preisvereinbarungen

Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage ist im Hinblick auf die Mietpreisentwicklung bei der Anpassung der Bestandsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete eine stärkere und zugleich umfassendere Dämpfung erforderlich.

Nach der gegenwärtigen Rechtslage bilden nur die in den letzten 3 Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei haben die Neuabschlüsse, die angesichts der heutigen besonderen Wohnungsmangellage überproportional hoch liegen, einen allzu starken Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Zur Dämpfung der mangelbedingten Preisentwicklung ist es deshalb notwendig, durch Ausweitung des maßgeblichen Zeitraums den Einfluß der deutlich niedrigeren Bestandsmieten, die seit längerer Zeit unver-

ändert sind, zu verstärken. Dazu sollen zukünftig alle bestehenden Mietpreisvereinbarungen die Höhe der üblichen Entgelte bestimmen, die in der Gemeinde (oder in vergleichbaren Gemeinden) für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart oder geändert sind.

Für diese Entgelte soll die Legaldefinition "ortsübliche Vergleichsmiete" eingeführt werden.

5. "Vermutung der Richtigkeit" für im Mietspiegel ausgewiesene Vergleichsmieten

Während die Bezugnahme auf einen Mietspiegel bisher nur eine von mehreren formell gleichwertigen Möglichkeiten zur Begründung eines Erhöhungsverlangens ist, ist es im Interesse einer Objektivierung erforderlich, einem unter Mitwirkung der Gemeinde ordnungsgemäß erstellten Mietspiegel stärkeres Gewicht beizumessen.

Mietspiegel sind das am besten geeignete Mittel, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Im Vergleich zu einem sonst möglichen Kurzgutachten eines Sachverständigen und noch mehr im Vergleich zu einzelnen Vergleichswohnungen haben sie entschiedene Vorzüge. Sie berücksichtigen eine große Datenmenge, sie sind transparent, und sie sind am entschiedensten von Objektivität geprägt. Sachverständigen-Kurzgutachten und ein Hinweis auf Vergleichswohnungen wirken dagegen tendenziell mietpreissteigernd. Sie sollen deshalb insbesondere nur noch für Gemeinden wesentliche Bedeutung haben, für die ein Mietspiegel fehlt.

Deshalb soll der Mietspiegel, wenn die Gemeinde an seiner Aufstellung beteiligt war, durch die Richtigkeitsvermutung in § 2 Abs. 5 Satz 3 das überragende Begründungsmittel vor Vergleichswohnungen und Gutachten sein. Wohnungen mit hervorragenden Besonderheiten, die von einem

Mietspiegel nur schwer gewürdigt werden können, sollen allerdings weiterhin namentlich durch ein entsprechend begründetes Sachverständigengutachten gewürdigt werden können, in dem die Vermutung der Richtigkeit der Mietspiegelaussage widerlegt werden kann.

Ist die Aussagekraft des Mietspiegels durch erheblichen Zeitablauf spürbar in Frage gestellt, soll die gesetzliche Fiktion der "Vermutung der Richtigkeit" entfallen. Als insoweit erheblicher Zeitablauf wird ein Zeitraum von drei Jahren seit abschließender Erstellung des Mietspiegels bewertet.

Durch die geregelte "Vermutung der Richtigkeit" der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietwerte werden auch Verhandlungen der Vertragsparteien wesentlich erleichtert. Außerdem kann die Beweisführung im Zustimmungsprozeß im Zustimmungsprozeß aufgrund § 2 MHG wesentlich erleichtert sein. Dadurch werden die Verfahren spürbar beschleunigt und die Prozeßkosten verringert.

6. Kappungsgrenze bei Staffelmietvereinbarungen

Die in § 10 Abs. 3 MHG (bisher § 10 Abs. 2 MHG) geregelten Vorschriften über Staffelmietvereinbarungen haben sich bei der gegebenen Wohnungsmarktsituation als zu weitgehend erwiesen. Bei solcher Wohnungsmarktsituation wird die Möglichkeit einer - nicht ausdrücklich begrenzten - Staffelmietvereinbarung vielfach dazu genutzt, tendenziell überhöhte Mietpreisforderungen bereits bei Abschluß des Mietvertrages durchzusetzen. Solche Vereinbarungen einschließlich der gesetzten Signalwirkung für andere Mietpreisvereinbarungen beschleunigen den Anstieg ortsüblicher Vergleichsmieten in unvertretbarer, nur durch die Notsituation der Wohnungssuchenden durchsetzbaren Weise. Staffelmietvereinbarungen dagegen, die sich im Rahmen der allgemeinen Mietpreisentwicklung orientieren, sind objektiv vertretbar; sie ermöglichen eine für

Mieter und Vermieter kalkulierbare Mietpreisentwicklung und sichern mit geringstmöglichem Aufwand die Wirtschaftlichkeit des Mietwohnhauses.

Die Regelungen zur Staffelmietvereinbarung sind daher um eine Begrenzungsregelung zu ergänzen, die der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Vergleichsmietenverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG entspricht.

7. "Schriftformerfordernis" und "Widerrufsvorbehalt" bei "einvernehmlicher Mietspreisvereinbarung" im Vertragsbestand

§ 10 Abs. 1 bisherige Fassung läßt in Ausformung des zivilrechtlichen Grundsatzes der Vertragsfreiheit bei bestehendem Mietverhältnis die grundsätzlich von Fristen, Formen usw. freie Vereinbarung eines fortentwickelten Mietpreises zu.

Bei ausgewogenen Wohnungsmarktverhältnissen führt diese Regelung zu keiner unvertretbaren Belastung einer Vertragsseite.

Bei der gegebenen Wohnungsmangellage werden jedoch entsprechende Mietpreisvereinbarungen von den Mietern häufig in Unkenntnis wesentlicher Details der gemäß Gesetz zur Regelung der Miethöhe sonst gegebenen Schutzrechte voreilig getroffen. Wesentliche Gründe für solche eigentlich vom Mieter nicht gewollter Zustimmungen zu Mieterhöhungen sind insbesondere die vielfach nur schwer mögliche exakte Einschätzung der Höhe der für die Wohnung ortsüblichen Vergleichsmiete und deren Einschätzung durch das ggf. im Streitfalle zuständige ordentliche Gericht, so daß die Konsequenzen der Verweigerung der Zustimmung zur Mieterhöhung im Vergleichsmietenverfahren nicht mit hinreichender Sicherheit einschätzbar sind. Im übrigen befürchten Mieter in diesen Fällen vielfach

aufgrund für sie nur schwer durchschaubarer zivilrechtlicher und zivilprozessualer Zusammenhänge, daß bei objektiv ungerechtfertigter Verweigerung der Zustimmung zur Mieterhöhung ein berechtigter Kündigungsgrund gegeben sein könnte. Aus gleichen Gründen werden deshalb auch häufig ohne ausdrückliche Zustimmung die erhöhten Mietpreise gezahlt bzw. an den Vermieter überwiesen.

Zur Verdeutlichung der insoweit gegebenen Handlungsfreiheit des Mieters ist es daher erforderlich, die Notwendigkeit einer ausdrücklich vorherigen schriftlichen Zustimmung zur Mieterhöhung zu regeln.

Außerdem ist es erforderlich, ähnlich der Rechtslage zum Verbraucherschutz in tatsächlichen Situationen eines Handlungsdrucks - einen Widerrufsvorbehalt für eine voreilig erteilte Zustimmung zur Mieterhöhung zu regeln. Dies ist gerade im Rahmen eines Dauerschutzrechtsverhältnisses mit ständig wiederkehrenden Mietpreiszahlungspflichten erforderlich.

Das Widerrufsrecht wird zur Vermeidung unvertretbaren Aufwandes auf Seiten der Vermieter an keine formell notwendigen Handlungen des Vermieters geknüpft. Zum Ausgleich dafür wird dem Mieter eine Frist von einem Monat zugebilligt, um die erforderlichen Auskünfte über Art und Umfang der durch die schriftliche Zustimmung aufgegebenen, sonst wirksam gewesenen Schutzrechte des Mieters einholen zu können. Aus Gründen der späteren Beweissicherung muß der Widerruf allerdings schriftlich vorgenommen werden und der sich auf dieses nachträgliche Recht berufene Mieter hat für den rechtzeitigen Eingang der Widerrufsschrift beim Vermieter Sorge zu tragen.

III. Verfassungsrechtliche Fragen

Die zukünftige Rechtslage muß sich weiterhin innerhalb der Schranken gemäß Artikel 14 GG halten.

Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleistet das Eigentum. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Absatz 2 aaO bestimmt, daß Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Dem Gesetzgeber obliegt es, den unterschiedlichen Gewährleistungsinhalt der Eigentumsgarantie für die jeweiligen Eigentumsformen herauszuarbeiten. Dabei stehen ihm im Hinblick auf Artikel 14 Abs. 2 GG umso größere Eingriffsbefugnisse zu, je mehr das Eigentum in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht (BVerfGE 42/263 (294); 52/1 (32)).

Die besondere Berücksichtigung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) gilt insbesondere bei vermieteten Wohnungen, da hier Bürger auf die Nutzung von fremden Eigentumsobjekten zwingend angewiesen sind (BVerfGE 37, 132 (140)). Es ist deshalb Aufgabe des Gesetzgebers, bei Bedarf in zwingenden mietrechtlichen Vorschriften einen entsprechenden Interessenausgleich herzustellen, allerdings ohne einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung einer Seite (BVerfGE 37, 132).

Der Umfang der verfassungsrechtlich zulässigen Eingriffe in das Eigentum ist dabei abhängig von der Intensität des gegebenen Wohnungsmangels und der sich daraus ergebenden Stärke der für die Wohnungsnutzer unverhältnismäßigen Auswirkungen, namentlich hinsichtlich der Höhe des Mietpreises. Bei der derzeit mittel- bis langfristig in den Ballungsräumen und deren weiteren Umfeld absehbaren Wohnungsmarktlage sind erhebliche und zusätzliche, die Verfügungsgewalt des Eigentümers einschränkende gesetzliche Regelungen geboten und deshalb verfassungsrechtlich zulässig.

Durch die grundsätzliche Beibehaltung der Vertragsfreiheit und des weiterhin gegebenen grundsätzlichen Anspruchs des Vermieters, an der Fortentwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete teilnehmen zu können, halten sich die vorgesehenen Rechtsänderungen im Rahmen der verfassungsrechtlichen Schranken. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist dabei nur bedeutsam, daß der Umfang zulässiger Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeengt und bei fortbestehendem Mietverhältnis ggf. der Anspruch des Vermieters auf Heranführung des bisher vereinbarten Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete zeitlich gestreckt wird.

IV. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden den Anstieg der Mieten dämpfen.

Der Wohnungsneubau wird hierdurch kaum beeinträchtigt, weil

- die Höhe des mittelfristig erzielbaren Mietpreises nur eine Teilkomponente für die Entscheidung zum Mietwohnungsneubau ist, da die Mietpreiserträge in einer Anfangsphase nach Fertigstellung der Wohnungen stets kein kostendeckendes Niveau erreichen; zugleich bedeutsam für die Investition in den Wohnungsbau sind die langfristige Ertragssicherheit eines selbstbestimmt verwalteten Eigentumsobjektes, erwartete thesaurierte Grundstücks- und Gebäudewertsteigerungen und Auswirkungen im Bereich des Einkommensteuerrechts;
- die grundsätzliche Teilnahme an der zukünftigen Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten weiter gesichert bleibt, bei Wohnungen wesentlich neuer und verbesserter Qualität kann sich die ortsübliche Vergleichsmiete unbeeinträchtigt neu bilden;

- die Mietpreiserträge aus bestehendem Wohnraum nur teilweise zur Finanzierung von Wohnungsneubau Verwendung finden.

Bund, Länder und Gemeinden werden durch die Regelungen des Gesetzentwurfs nicht mit Kosten belastet. Die angestrebte Dämpfung des Mietpreisanstiegs wird sich in der Tendenz in etwas geringer steigenden Ausgaben für Wohnungsgeld und Sozialhilfe auswirken. Dem stehen geringfügige Mindereinnahmen aus der Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gegenüber.

V. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen).

Das Gesetz enthält keine Regelung, die der Zustimmung des Bundesrats bedarf.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

1. Zu Artikel 1: Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

1.1 Zu Nr. 1 (§ 2 MHG)

Die bisher gültigen Regelungen des § 2 MHG über Mieterhöhungen im sogenannten Vergleichsmietenverfahren haben übermäßige Mietpreissteigerungen zugelassen, die durch die in weiten Teilen der Bundesrepublik Deutschland gegebene Wohnungsmangellage erst möglich geworden sind. In Gebieten mit annähernd ausgewogenen Wohnungsmarktverhältnissen läßt dagegen der Wohnungsmarkt eine solche Entwicklung zu.

Zur Dämpfung der Preisentwicklung auf einen Umfang, der nicht mehr durch die wohnungsmangelbedingten Preisentwicklungen geprägt ist, sind in § 2 MHG Änderungen erforderlich zur

- Definition sogenannter ortsüblicher Vergleichsmieten auf der Basis aller Mietpreisvereinbarungen,
- Senkung der Kappungsgrenze auf grundsätzlich 15 v.H. in drei Jahren bei
 - gleichzeitig vereinfachter Nachweismöglichkeit der Höhe ortsüblicher Vergleichsmieten durch gesetzliche Fiktion der zeitlich befristeten "Vermutung der Richtigkeit" der in ordnungsgemäß und zeitnah erstelltem Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreismerte.

1.2 Zu Nr. 1 Buchstabe a (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG)

Die Bemessungsgrundlage für die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblichen Entgelte für maßgeblichen vergleichbaren Wohnraum wird neu definiert. Zukünftig sollen zur Dämpfung der Preisentwicklung - wie schon bis 1982 gültig gewesen - wieder alle Entgelte für

die Bemessung der "Üblichkeit" der Entgelte herangezogen werden müssen. Zum Nachweis der Üblichkeit genügt dabei eine repräsentative Berücksichtigung von erhobenen Entgelten, die allerdings die Ausgewogenheit der Preisvereinbarungen im Hinblick auf das übliche Spektrum zeitlich unveränderter Preisvereinbarungen berücksichtigen soll.

Für den Begriff der "üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für den nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart oder geändert worden sind" wird die Legaldefinition der "ortsüblichen Vergleichsmiete" eingeführt.

1.3 Zu Nr. 1 Buchstabe b (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG)

Zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung und um Preissteigerungen allgemein sozial besser verträglich zu gestalten, wird die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG geregelte Kappungsgrenze von 30 % Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren - abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG - auf zukünftig 15 % innerhalb von 3 Jahren - abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG - gesenkt.

1.4 Zu Nr. 1 Buchstabe c (§ 2 Abs. 1 Satz 2 MHG)

Mit der klarstellenden Regelung in § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG soll sichergestellt werden, daß zukünftig bundesweit einengende Rechtsprechung entgegen der mehrheitlich veröffentlichten Kommentierung zu dieser Regelung Platz greift.

Die mehrheitliche Kommentierung (vgl. Münchener Kommentar, Voelskow § 2 MHG Rn. 17) vertritt die Auffassung, daß die öffentliche Förderung von der für die betroffene Wohnung maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete abzusetzen ist.

In einzelnen Gerichtsurteilen, z.B. des Landgerichts Berlin in den Urteilen vom 5. Mai 1989 (64 S 481/88), vom 12. Dezember 1989 (29 S 95/89) und vom 8. Mai 1990 (65 S 299/89) wurde dagegen entgegen dem Sinn dieser Regelung entschieden, daß die Anrechnung öffentlicher Förderung letztlich von dem unter Beachtung der Kappungsgrenzen zu ermittelnden Erhöhungsbetrag abzusetzen ist.

Diese nicht gewollte Auslegung hätte zur Folge, daß schon bei geringer öffentlicher Förderung in Zukunft nahezu jede Mieterhöhung zur Angleichung des vereinbarten Entgeltes an die Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten unmöglich wird. Damit würde die öffentliche Förderung von den Eigentümern nicht mehr angenommen und das Ziel öffentlich geförderter Modernisierung verhindert; es würde weniger modernisiert, die Miethöhen wären - da private Finanzierung mit voller Kostenumlage - zu Lasten der Mieter oftmals unverhältnismäßig höher.

Eine klarstellende Regelung ist bei Herabsetzung der Kappungsgrenze in besonderer Weise erforderlich, weil die geschilderte Anrechnungspraxis anderenfalls besonders starke Auswirkungen hätten.

1.5 Zu Nr. 2 (§ 2 Abs. 5 MHG)

Die Aussagekraft eines zeitnah und unter verantwortlicher Beteiligung der örtlichen Gemeinde erstellten Mietspiegels als objektive Auskunftsquelle für die Höhe ortsüblicher Vergleichsmieten soll durch den neu eingeführten § 2 Abs. 5 Satz 4 MHG gestärkt werden. Besteht in der Gemeinde ein solcher Mietspiegel mit einer Aussage für den betroffenen Wohnungstyp, so soll für den Zeitraum von 3 Jahren nach Erstellung des Mietspiegels die gesetzliche "Vermutung der Richtigkeit der ausgewiesenen Mietwerte" gelten. Die 3-Jahresfrist wird ab dem Termin der abschließenden Würdigung der ausgewiesenen Werte durch die an der Erstellung des Mietspiegels Beteiligten zu rechnen sein.

Bei längerem Zeitablauf entfällt diese Vermutung automatisch, der überaltete Mietspiegel bleibt allerdings weiterhin - wie bisher - als Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen und qualifizierter Hinweis auf die Höhe ortsüblicher Vergleichsmieten anwendbar. Bei kürzerem Zeitablauf bei gleichzeitiger hoher Preisdynamik können die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte der ortsüblichen Vergleichsmiete durch geeignete Beweisführung als nicht zutreffend bewiesen werden. Gleiches gilt für Wohnraum mit außergewöhnlichen Wohnwertmerkmalen, der im Mietspiegel nicht hinreichend genau gewürdigt werden kann.

1.6 Zu Nr. 3 (§ 2 a MHG)

Durch § 2 a MHG wird in das Rechtssystem des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe eine unabdingbare Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Vertragsabschluß neu eingeführt.

Absatz 1 läßt eine nur beschränkte Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete (s. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG) zu, und zwar im Normalfall um lediglich 5 v.H. Nur im Falle, daß nach Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses und vor Abschluß des neuen Mietverhältnisses eine bauliche Maßnahme gemäß § 3 MHG gebrauchsfähig wurde, darf der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um bis zu 10 v.H. überschreiten. Der Umfang der Überschreitung bemißt sich auf der Grundlage des bisher vereinbarten Mietzinses zuzüglich eines gemäß § 3 MHG errechneten Erhöhungsbetrages. Wird hierdurch die Grenze von 10 v.H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete überschritten, so wird die zulässige Miethöhe bei der Überschreitungsgrenze von 10 v.H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt.

Bauliche Maßnahmen gemäß § 3 MHG, die vor Beendigung des bei ihrer Durchführung bestehenden Mietverhältnisses gebrauchsfähig wurden, berechtigen aufgrund § 3 MHG, im

Rahmen des § 2 MHG und auch aufgrund einvernehmlicher vertraglicher Vereinbarung (§ 10 Abs. 1, 2 MHG) zur Mieterhöhung im Rahmen dieses Mietverhältnisses.

Gemäß Absatz 2 darf der in Absatz 1 Satz 1 geregelte Höchstbetrag auch überschritten werden, wenn und soweit bei dem vorhergehenden Mietverhältnis in rechtswirksamer Weise ein höherer Mietzins vereinbart war. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn ein neues Mietverhältnis begründet wird, nachdem während des vorhergehenden Mietverhältnisses eine Mieterhöhung gemäß § 3 MHG bei voller Ausschöpfung des zulässigen Mieterhöhungsrahmens geltend gemacht wurde.

1.7 Zu Nr. 4 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 MHG)

Durch Einführung einer Kappungsgrenze bei den baukostenbedingten Mieterhöhungen nach Modernisierung soll verhindert werden, daß durch Modernisierungsmaßnahmen und die Umlage der Baukosten der Mietzins weit über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöht werden kann und damit zu einer Verzerrung des Mietengefüges und zu Verdrängungseffekten führt. Durch die einseitige Mieterhöhung gemäß § 3 MHG darf höchstens ein Mietzins erreicht werden, der die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 v.H. überschreitet.

1.8 Zu Nr. 5 Buchstabe a (§ 10 Abs. 1 MHG)

Die bisher zulässige "freie" Vereinbarung eines konkret erhöhten Mietpreises im Vertragsbestand geht bei der gegebenen Wohnungsmangellage trotz bestehendem Kündigungsschutz vielfach zu Lasten der Mieter zu weit und dynamisiert die Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten unverhältnismäßig. Deshalb wird zum Schutz des Mieters vor übereilten und objektiv ungerechtfertigten Zustimmungen zu Mieterhöhungen in § 10 Abs. 1 Satz 1 ergänzt, daß

diese Zustimmung vor Wirksamwerden der Mieterhöhung und in schriftlicher Form erteilt werden muß.

Außerdem wird dem Mieter zum Schutz vor in Unkenntnis der tatsächlichen und rechtlichen Lage gegebenen Zustimmungen zur Mieterhöhung durch Satz 2 ein Widerrufsrecht während einer Frist von einem Monat seit schriftlicher Zustimmung zur Mieterhöhung gewährt. Bei der relativen Intransparenz für die Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat der Mieter noch eine erforderliche und vertretbare Schonfrist, um nach Einholung entsprechender Informationen seine evtl. übereilte oder aus Furcht vor tatsächlichen Repressionen erteilte Zustimmung rückgängig zu machen.

1.9 Zu Nr. 5 Buchstabe b (§ 10 Abs. 2 Satz 1 MHG)

Die bisher in § 10 Abs. 2 MHG geregelten Vorschriften über die Staffelmietvereinbarungen haben sich - zu Lasten betroffener Mieter und damit die allgemeine Mietpreisentwicklung zu dynamisch gestaltend - als zu weitgehend erwiesen. Staffelmietvereinbarungen sollen aus Vereinfachungsgründen zwar weiterhin grundsätzlich zulässig bleiben, jedoch nur Mieterhöhungen umfassen dürfen, die sich im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG geregelten Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Vergleichsmietenverfahren halten. Während der Wirksamkeit solcher Staffelmietvereinbarungen sind allein weitere Mieterhöhungen aufgrund § 4 MHG (Betriebskostenabwälzung) zulässig, die nicht auf diese Kappungsgrenze angerechnet werden.

Wegen der auch hier zu beachtenden Kappungsgrenze ist es entbehrlich, den Widerrufsvorbehalt gemäß Absatz 2 Satz 1 auch bei Staffelmietvereinbarungen wirksam werden zu lassen.

2. Zu Artikel 2 (§ 5 Abs. 1 Satz 2 WiStG)

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietpreisüberhöhung vorliegt, ist eine wesentliche Entscheidungsgrundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Definition der im Rahmen des Wirtschaftsstrafgesetzes zu würdigenden ortsüblichen Vergleichsmiete muß identisch mit der entsprechenden Definition in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG geregelt sein.

Nach der Änderung der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 2 MHG (s. Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a) muß auch die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 5 Abs. 1 Satz 1 WiStG entsprechend geändert werden. ; Außerdem wird eine Feststellung der Voraussetzungen für : eine Mietpreisüberhöhung erleichtert, da auf das Merkmal des geringen Angebots an vergleichbaren Räumen verzichtet wird. Angesichts der generellen Mangellage für Wohnraum erscheint der Nachweis eines geringen Angebots für den betreffenden Wohnraum und damit die Feststellung eines Teilmarkts entbehrlich.

3. Zu Artikel 3 (Übergangsvorschrift)

Artikel 3 enthält die notwendigen Übergangsvorschriften.

3.1 Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt die Übergangsvorschriften zur Begrenzung der Miethöhe bei Vermietung des betroffenen Wohnraumes (§ 2 a MHG) und zu den neuen Regelungen bei einvernehmlicher Vertragsvereinbarung im Vertragsbestand (§ 10 Abs. 1, 2 MHG) und zur neuen Regelung der Staffelmietvereinbarung (§ 10 Abs. 3 MHG). Aus Gründen des Vertrauensschutzes in den Fortbestand bereits realisierter Rechtspositionen des Vermieters sollen die Begrenzungsregelungen gemäß § 2 a und § 10 Abs. 1 bis 3 MHG nur für Vertragsvereinbarungen gelten, die ab Inkrafttreten des Gesetzes abge-

geschlossen werden. Vorher abgeschlossene Vereinbarungen bleiben von der Regelung unberührt.

3.2 Zu Absatz 2

Absatz 2 enthält die notwendige Übergangsvorschrift zur Miethöhe nach Modernisierung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 MHG). Bauliche Änderungen, deren Durchführung im Vertrauen auf den Fortbestand der bisherigen Rechtslage noch vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen (ins Werk gesetzt) wurden, sollen hinsichtlich der Mietpreishöhe weiterhin nach der bisherigen Rechtslage gewürdigt werden. Erst auf später begonnene bauliche Änderungen soll die begrenzte Umlagefähigkeit der Baukosten wirksam werden.

4. Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Das Inkrafttreten zum ersten Tage des auf die Verkündung folgenden übernächsten Kalendermonats soll verhindern, daß zwischen Absendung eines Mieterhöhungsverlangens und dessen Ankunft beim Mieter die Vorschrift verkündet wird und unmittelbar in Kraft tritt, ohne daß der Vermieter dies in seinem Mieterhöhungsverlangen berücksichtigen konnte.