

## Antrag

des Landes Hessen

zum

### Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Punkt 32 der 645. Sitzung des Bundesrates am 10. Juli 1992

Der Bundesrat möge beschließen:

Zu Artikel 1 Nr. 1a - neu - (§ 2a - neu - MHG)

In Artikel 1 ist nach Nr. 1 folgende Nr. 1a einzufügen:

1a. Nach § 2 wird folgender § 2 a eingefügt:

" § 2 a

- (1) Bei Abschluß eines Mietvertrages über Wohnraum, der in einem durch Rechtsverordnung der Landesregierungen nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmten Gebiet liegt, darf der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 von Hundert übersteigen. Satz 1 gilt nicht für die Erstvermietung von neuerrichtetem Wohnraum.

- 2 -

- (2) Der Höchstbetrag gemäß Abs. 1 Satz 1 darf bis zur Höhe des bisherigen rechtswirksam vereinbarten Mietzinses überschritten werden."

Begründung:

Nach der geltenden Rechtslage besteht für nicht preisgebundenen Wohnraum keine ausdrücklich bestimmte Höchstgrenze für den zu vereinbarenden Mietzins bei Wiedervermietung. Die aus § 5 WiStG sich ergebende Obergrenze (ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 20 v. H.) wirkt als Regelung des Ordnungswidrigkeitsrechts zwar in Verbindung mit den §§ 134, 139 BGB auch auf das privatrechtliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ein. Die Vorschrift hat sich aber in der Praxis als wenig effektiv erwiesen und überfordert gerade sozial schwächere Mieter in ihrer Konfliktfähigkeit. Nur wenige, besonders durchsetzungsfähige Mieter konnten sich bislang mit Erfolg auf diese Schutzvorschrift berufen. Bei besonders angespannter Wohnungsmarktsituation ist daher eine zusätzliche Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung dringend notwendig, weil Wohnungssuchende regelmäßig die schwächsten Marktteilnehmer sind. Sie sind zumeist gezwungen, den geforderten Mietzins und die übrigen Bedingungen des Mietvertrages zu akzeptieren. Diese Situation ist in den Gemeinden gegeben, die die Landesregierungen in der Verordnung nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 BGB bestimmt haben.

Für diese Gemeinden ist eine ausdrückliche und zivilrechtlich nicht abdingbare Regelung zur Begrenzung der Miethöhe erforderlich. Diese ist in § 2 a enthalten. Sie gilt nicht für die Vermietung von Wohnraum außerhalb von § 564 b BGB - Gemeinden, außerdem generell nicht für die Erstvermietung von neu errichtetem Wohnraum. In diesen Fällen ergibt sich eine Begrenzung aus § 5 WiStG.

Durch die Regelung des § 2 a Abs. 2 ist sichergestellt, daß der Vermieter stets als Minimum die Miete verlangen kann, die bisher schon wirksam vereinbart war.