

08.07.92

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. 2 Buchstabe a₀ - neu - (§ 3 Abs. 1 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a₀ einzufügen:

'a₀) In Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung der Landesregierungen nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimmten Gebiet, so kann der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses nur verlangen, soweit dadurch der neue Mietzins die im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert übersteigt." "

- 2 -

Begründung:

§ 3 MHG in der geltenden Fassung gestattet dem Vermieter, nach Durchführung von wohnwertverbessernden Maßnahmen die Miete jährlich um 11. v. H. der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Eine sonstige ausdrückliche Begrenzung der ansetzbaren Maßnahmekosten oder der neuen Miete gibt es nicht.

Damit ist es insbesondere durch Luxusmodernisierungen möglich, die Miete bis zur Unbezahlbarkeit anzuheben. Der Anreiz dafür ist gerade in Gemeinden mit Wohnungsmangel groß. Die damit verursachte Mietervertreibung ist nicht hinnehmbar. Durch die Änderung wird in Gemeinden die Wohnungsmangelsituation, die in einer Verordnung nach § 564 b BGB bestimmt sind, eine Mietbegrenzung auf 10 v. H. über der Vergleichsmiete vorgesehen. Mieterverdrängende Luxusmodernisierungen werden damit in diesen Gemeinden ausgeschlossen.

Im übrigen ist zu erwarten, daß die Zahl von mieterverdrängenden Modernisierungen oder Luxusmodernisierungen im Anschluß an die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung wieder drastisch zunehmen wird, nachdem der Gemeinsame Senat der Obersten Gerichte mit seiner Entscheidung vom 01.07.1992 die Rechtsprechung dahingehend geändert hat, daß die Abgeschlossenheitsbescheinigung wieder unter erleichterten Voraussetzungen zu erteilen ist.