

09.07.92

Antrag

des Freistaates Bayern

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. 1 (§ 2 MHG)

In Artikel 1 Nr. 1 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

'a) Dem Satz 1 Nr. 3 werden folgende Sätze angefügt:

"Ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet, so kann der Vermieter bis zum 31. Dezember 1999 die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses abweichend von Satz 1 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. Diese Gebiete werden

Ausgeliefert am 09. JULI 1992

- 2 -

durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt. Satz 2 ist nur auf Mieterhöhungsverlangen anzuwenden, die dem Mieter während der Geltungsdauer einer Verordnung nach Satz 3 zugehen."

Begründung:

Die in dem Entwurf vorgeschlagene Regelung ist äußerst kompliziert und angesichts der zahlreichen Einschränkungen, Fristen und Grenzwerten für den gewöhnlichen Mieter und Vermieter kaum mehr verständlich. Darüber hinaus ist die vorgesehene Reduzierung der Kappungsgrenze angesichts der derzeitigen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt jedenfalls für die Schwerpunkte des Wohnungsmangels zu gering. Für Gebiete, in denen eine solche Mangelsituation nicht gegeben ist, ist die Herabsetzung der Kappungsgrenze hingegen nicht erforderlich.

Es wird deshalb vorgeschlagen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Kappungsgrenze insgesamt stärker zu reduzieren. Die vorgesehenen Begrenzungen führen dazu, daß Härten für bisher bei Mieterhöhungen zurückhaltenden Vermietern nur in echten Brennpunkten des Wohnungsmangels und nur für einen begrenzten Zeitraum eintreten; dies kann hingenommen werden.

Die Abgrenzung der betroffenen Gebiete soll nach den Kriterien des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB wie dort durch die Landesregierungen vorgenommen werden (Satz 3). Damit kann auf ein in den meisten Ländern bereits bestehendes Instrumentarium zurückgegriffen werden.

Dies erleichtert die Umsetzung des Gesetzes.

Bei neuerrichteten Wohnungen spielt die Kappungsgrenze ohnehin zunächst keine wesentliche Rolle, da diese Wohnungen in aller Regel über der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden können und damit die Einschränkungen der Kappungsgrenze regelmäßig erst nach mehreren Jahren greifen. Dann aber wird die vorgesehene Einschränkung wegen ihrer Befristung ohnehin nicht mehr gelten.

Satz 4 stellt klar, für welche Mieterhöhungsverlangen die Herabsetzung der Kappungsgrenze gilt.