

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. 2 Buchst. a₀ - neu - (§ 3 Abs. 1 Satz 8 bis 10 - neu - MHG)

In Art. 1 Nr. 2 ist vor Buchst. a folgender Buchst. a₀ einzufügen:

'a₀) In Absatz 1 werden nach Satz 7 folgende Sätze angefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, so kann der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses nur verlangen, soweit dadurch der verlangte Mietzins die im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr

Ausgeliefert am 09. JULI 1992

- 2 -

als zehn vom Hundert überschreitet. Diese Gebiete werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt. Satz 8 ist nur auf Mieterhöhungsverlangen anzuwenden, die dem Mieter während der Geltungsdauer einer Verordnung nach Satz 9 zugehen."

Begründung:

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 erswingliche Ersatzwohnung beschaffen.

Der Vorschlag sieht deshalb vor, daß die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 3 MHG 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.