

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 a - neu - und 3

(§ 9 a - neu - und § 10 Abs. 2 Satz 7 und 8 - neu - MHG)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a einzufügen:

'2a. Nach § 9 wird folgender § 9 a eingefügt:

"§ 9 a

Liegt 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 darf bei Abschluß eines Mietvertrages bis zum 31. Dezember 1999 der vereinbarte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um

Ausgeliefert am 09. JULI 1992

- 2 -

390/8/92

mehr als zehn vom Hundert übersteigen. Die Gebiete nach Satz 1 werden durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt. Satz 1 gilt nicht für Mietverträge über Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist, und ist nur auf Mietverträge anzuwenden, die während der Geltungsdauer einer Verordnung nach Satz 2 abgeschlossen werden und sich auf eine Vermietung während dieses Zeitraums beziehen."

b) Artikel 1 Nr. 3 ist wie folgt zu fassen:

'3. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Angabe "§§ 1 bis 9" durch die Angabe "§§ 1 bis 9 a" ersetzt.

b) Absatz 2 Satz 4 wird durch folgende Sätze ersetzt:

- wie Art. 1 Nr. 3 des Entwurfs -

c) An Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet nach § 9 a Satz 1 und übersteigt der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10 vom Hundert, so kann der Mieter bis zum 31. Dezember 1999 die Herabsetzung des Mietzinses auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 vom Hundert verlangen. § 9 a Sätze 2 und 3 gelten entsprechend."

d) In Absatz 3 wird die Angabe "§§ 1 bis 9" durch die Angabe "§§ 1 bis 9 a" ersetzt.'

Begründung:

Um in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt übertriebene Preissprünge beim Abschluß eines neuen Mietvertrages zu vermeiden, soll die Mietpreisbildung bei der Wiedervermietung freigewordener Wohnungen befristet und beschränkt auf diese Gebiete begrenzt werden. Dazu wird durch einen neuen § 9 a MHG eine eigene zivilrechtliche Obergrenze in das MHG eingefügt. Sie orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete und gestattet dem Vermieter einen angemessenen Zuschlag, damit weiterhin eine gewisse Ausrichtung des Mietpreises am Wohnungsmarkt möglich ist.

Wird eine Wohnung völlig neu errichtet, so muß dem Vermieter angesichts der vor allem in der ersten Zeit hohen Aufwendungen die Möglichkeit gegeben werden, die Wohnung auch kostendeckend und unabhängig von einer bestehenden Preisgrenze zu vermieten. Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt werden, sollen deshalb von der Preisbindung ausgenommen werden. Dadurch werden unerwünschte Auswirkungen bei Kapitalanlegern, die in den Wohnungsbau investieren wollen, vermieden.

Die vorgesehene Begrenzung für Mietvereinbarungen gilt nur für Mietverträge über Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1991 fertiggestellt worden ist. Eine vergleichbare Abgrenzung enthält § 564 b Abs. 4 BGB. Eine (auch grundlegend) modernisierte und sanierte Wohnung ist keine (neu) fertiggestellte Wohnung. Der Wohnraum muß

im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d.h. bei Zugang der Annahmeerklärung) in einem Gebiet liegen, das durch Verordnung der Landesregierung als solches mit besonderer Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ausgewiesen ist. Die Regelung bezieht sich nur auf neu abgeschlossene Mietverträge. Wird ein bestehender Mietvertrag lediglich geändert, so unterliegen die Vertragsparteien nicht der Bindung des § 9 a Satz 1 MHG. Die Regelung gilt auch nicht für Mietverhältnisse, die lediglich die Überlassung des Wohnraums außerhalb des Geltungszeitraums der Verordnung zum Gegenstand haben. Unter vereinbartem Entgelt ist die Gesamtheit der vom Mieter für die Überlassung des Wohnraums an den Vermieter zu erbringenden Leistungen zu verstehen. Das Entgelt darf die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für den Wohnraum maßgebende ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 vom Hundert übersteigen. Wird eine überhöhte Preisvereinbarung getroffen, so ist sie nichtig, soweit die Grenze des § 9 a MHG überschritten ist (§ 10 Abs. 1 MHG). Das Mietverhältnis als solches wird hiervon nicht berührt (vgl. BGHZ 89, 3316). Der Mieter braucht den vereinbarten Mietzins, soweit er die Grenze des § 9 a MHG übersteigt, nicht zu entrichten.

Die Ergänzung des § 10 Abs. 2 MHG sichert bei Staffelmietvereinbarungen die Einschränkung nach § 9 a - neu - MHG ab, um deren Umgehung zu verhindern. Die Regelung bezieht sich nur auf Staffelmietvereinbarungen, die über Wohnraum in einem Gebiet mit besonderer

Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen während der Geltungsdauer einer Verordnung, die dieses Gebiet bestimmt, abgeschlossen werden. Auch sie greift nur für die Mietzeit ein, in der die Verordnung gilt. Ausgenommen ist Wohnraum, der erst nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist. Auf die in einer Staffelmietvereinbarung ausgewiesene Erstmiete ist die Begrenzung des § 9 a Satz 1 - neu - MHG anzuwenden. Im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses soll durch die Regelung verhindert werden, daß die Miete die durch § 9 a - neu - MHG vorgegebene Grenze (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 vom Hundert) übersteigt. Die Vertragsparteien können jedoch im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die weitere Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht absehen. Andererseits sind sie nach § 10 Abs. 2 Satz 5 - neu - MHG gezwungen, den Mietzins betragsmäßig auszuweisen. Deshalb wird dem Mieter ein Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses eingeräumt, falls die für einen bestimmten Zeitraum vereinbarte Miete die genannte Grenze überschreitet. Der Mieter kann bis zu einer entsprechenden vertraglichen Änderung die Leistung des über der Grenze liegenden Mietzinses verweigern (§ 273 Abs. 1 BGB).