

08.07.92

Antrag

des Landes Sachsen-Anhalt

zur

Zweiten Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten (Zweite Grundmietenverordnung - 2. GrundMV)

Punkt 68 der 645. Sitzung des Bundesrates am 10. Juli 1992

Der Bundesrat möge beschließen:

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung nochmals, gem. Ziff. 5 des schriftlich festgehaltenen Ergebnisses der Konferenz der ostdeutschen Bauminister zusammen mit der Bundesministerin für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 27. Juni 1992 in Magdeburg unter Mitwirkung der Mieter- und Vermieterverbände Kriterien zur Definition des Begriffes "erhebliche Schäden" gem. § 2 Abs. 2 und 3 der Zweiten Grundmietenverordnung zu erarbeiten.

Mieterhöhungen in den neuen Bundesländern werden von allen beteiligten Ländern für erforderlich gehalten. Insbesondere eine Staffelung nach Zustand der Gebäude ist sachgerecht und wird auch - bei vernünftiger Ausgestaltung - auf Akzeptanz bei den Mietern stoßen.

Andererseits bereitet die Regelung in § 2 Abs. 2 und 3 der Zweiten Grundmietenverordnung Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung, weil mit dem unbestimmten Begriff "erhebliche Schäden" in Bezug auf Dach, Fenster, Außenwände, Hausflure oder Treppenträume sowie Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen gearbeitet wird.

Über die Merkmale dieser "erheblichen Schäden" werden aller Voraussicht nach zwischen Mietern und Vermietern sehr unterschiedliche Vorstellungen herrschen; dies zeigen bereits die unterschiedlichen Stellungnahmen der Mietervereine und der Verbände der Wohnungswirtschaft.

Wenngleich ein beispielhafter Katalog zu den Merkmalen der "erheblichen Schäden" keine Rechtsverbindlichkeit entfaltet und die Rechtsprechung zu Fragen des Mietmängelrechtes nicht ersetzen kann, so wäre ein solcher Katalog unter enger Beteiligung beider Interessenvertretungen - der Mieter und der Vermieter - sehr hilfreich. Dadurch würde das Verständnis für die beschaffenheitsabhängigen Mieterhöhungen erhöht und vermutlich doch eine Vielzahl von Streitigkeiten vermieden.

Ein solcher Katalog wäre für die Vermieter ein sinnvoller Leitfaden für die Umsetzung der Mieterhöhungen unter Bezug auf die unterschiedlichen Gebäude. Zugleich wären für die Mieter die entsprechenden Mieterhöhungsverlangen nachvollziehbarer.

Die Bundesregierung sollte deshalb im Dialog mit den beteiligten Interessengruppen und mit dem Ziel, möglichst einen Konsens anzustreben, unverzüglich einen solchen Katalog erarbeiten und allen Beteiligten zugänglich machen.