

01.07.92 *28. Eiken*Wo - Fz**Verordnung****der Bundesregierung****Zweite Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten**  
**(Zweite Grundmietenverordnung - 2. GrundMV)****A. Zielsetzung**

Mit § 11 Abs. 3 Nr. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG) in der Fassung nach dem Einigungsvertrag wurde die Bundesregierung ermächtigt, im Beitrittsgebiet durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates den höchstzulässigen Mietzins unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung schrittweise mit dem Ziel zu erhöhen, die in § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 MHG bezeichnete Miete zuzulassen und dabei z.B. Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums zu berücksichtigen. Nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 MHG kann daneben bestimmt werden, daß nach dem 31. Dezember 1992 beim Abschluß neuer Mietverträge bestimmte Zuschläge verlangt werden dürfen. Die Vereinbarung von Instandsetzungszuschlägen in laufenden Mietverhältnissen beruht auf der Ermächtigung in § 11 Abs. 7 MHG. Die Ermächtigungen beziehen sich auf Wohnraum, für den bei Wirksamwerden des Beitritts Preisvorschriften über die Mieten bestanden. Die Anpassung der Höchstmieten und die Zulassung von Zuschlägen soll entsprechend der Zielsetzung des Einigungsvertrages dem Übergang des Wohnungswesens in ein marktwirtschaftlich orientiertes und sozial abgesichertes System dienen und insbesondere auch die Voraussetzungen für dringend notwendige Investitionen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands schaffen und zur Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes beitragen.

B. Lösung

Der höchstzulässige Mietzins, der sich im Beitrittsgebiet für Wohnraum nach § 1 der Ersten Grundmietenverordnung ergibt - derzeit rd. 2,00 DM Grundmiete -, soll zum 1. Januar 1993 in differenzierter Form um 0,75 DM bis 2,40 DM, im Durchschnitt um knapp 2,00 DM, angehoben werden. Dabei wird die Grundmiete unabhängig vom Instandhaltungszustand im Regelfall um 1,20 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht. Wohnwert und Ausstattungsmerkmale der Wohnung sollen mit einem Zuschlag bzw. Abschlägen berücksichtigt werden. Der Zuschlag ist vorgesehen für Wohnraum in Einfamilienhäusern in Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern. Abschläge auf den Erhöhungsbetrag sind vorgesehen bei Wohnungen, die - zum Zeitpunkt des Beitritts - kein Bad oder kein Innen-WC aufwiesen.

Hinzu kommen Mieterhöhungsbeträge in Höhe von 0,90 DM je Quadratmeter Wohnfläche zum 1. Januar 1993 und weiteren 0,60 DM zum 1. Januar 1994, soweit das Gebäude keine erheblichen Schäden aufweist. Von diesen Erhöhungsbeträgen sind jedoch Abschläge für näher bestimmte Schadenskriterien vorgesehen. Hierbei handelt es sich um insgesamt fünf Schadenskriterien zu jeweils 0,30 DM, von denen drei Kriterien zum 1. Januar 1993 und zwei weitere zum 1. Januar 1994 wirksam werden.

Im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen können bei Neuabschluß von Mietverträgen nach dem 31. Dezember 1992 und bei freiwilligen Mieterhöhungsvereinbarungen in bestehenden Verträgen Zuschläge von bis zu einem Drittel des höchstzulässigen Mietzinses vereinbart werden. Daneben sind Erhöhungsmöglichkeiten für mit dem Wohnraum vermietete Garagen vorgesehen.

Bei der Erhöhung der Wohnkostenbelastung wurde berücksichtigt, daß der Zuwachs der Beschäftigteneinkommen sowie der Einkommen der Arbeitslosen und Rentner in der Zeit vom 1. Oktober 1991 bis zum Ende des Jahres 1992 in den neuen Ländern auch nach Abzug sonstiger Preissteigerungen im Durchschnitt deutlich höher ausfällt als die vorgesehenen Mieterhöhungsbeträge. Auch 1993 ist u.a. auf Grund bereits abgeschlossener Stufentarifverträge mit einem weiteren erheblichen Anwachsen der Einkommen zu rechnen.

Die Auswirkung der Grundmietenerhöhung für Haushalte mit hohen Heiz- und Warmwasserkosten wird zum 1. Januar 1994 dadurch vermindert, daß zu diesem Zeitpunkt durch Änderung der Betriebskosten-Umlageverordnung die hierfür geltende Kappungsgrenze von 3,00 DM auf 2,50 DM reduziert werden soll. Zur sozialen Flankierung der Mieterhöhung wird das Wohngeldsondergesetz für die neuen Länder verlängert und gezielt verbessert.

#### C. Alternativen

Keine

#### D. Kosten

Durch die Anhebungen des höchstzulässigen Mietzinses werden sich im Mietwohnungsbestand zum 1. Januar 1993 für eine durchschnittliche Wohnung von 60 Quadratmetern Erhöhungen der Wohnkosten um knapp 120 DM und ab 1. Januar 1994 um weitere ca. 24 DM monatlich ergeben. Hierdurch und durch die Verbesserungen des Sonderwohngeldes entstehen Mehraufwendungen beim Wohngeld bei Bund und Ländern in Höhe von 470 Mio DM im Jahr 1993 und in Höhe von 735 Mio DM im Jahr 1994. Mehrkosten entstehen auch den kommunalen Trägern der Sozialhilfe durch Übernahme von Unterkunftskosten im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt in einer Größenordnung von schätzungsweise 110 Mio DM jährlich.

**01.07.92**

Wo - Fz

## Verordnung

**der Bundesregierung**

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

**Bundesrepublik Deutschland**  
**Der Bundeskanzler**

Bonn, den 1. Juli 1992

021 (424) - 843 01 - Mi 36/92

An den  
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

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

**mit Begründung und Vorblatt.**

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2 des Grundgesetzes herbeizuführen.

**Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.**

Y. C. Chen

Zweite Verordnung  
über die Erhöhung der Grundmieten  
(Zweite Grundmietenverordnung - 2. GrundMV)  
Vom .....1992

Auf Grund des § 11 Abs. 3 Nr. 1, 3 und Abs. 7 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), der durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1126) angefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung:

§ 1

Allgemeine Mieterhöhung

(1) Der höchstzulässige Mietzins, der sich in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet für Wohnraum nach § 1 der Ersten Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269) ergibt, wird zum 1. Januar 1993 um 1,20 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht.

(2) Bei Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 nicht mit einem Bad ausgestattet waren, verringert sich der Betrag nach Absatz 1 um 0,30 Deutsche Mark. Er verringert sich um weitere 0,15 Deutsche Mark bei Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 nicht mit einem Innen-WC ausgestattet waren.

(3) Bei Wohnraum in Einfamilienhäusern in Gemeinden, die am (Tag des Inkrafttretens der Verordnung) mehr als 20.000 Einwohner zählten, erhöht sich der Betrag nach Absatz 1 um 0,30 Deutsche Mark, in Gemeinden, deren Einwohnerzahl erst später 20.000 übersteigt, von diesem Zeitpunkt an.

## § 2

## Mieterhöhung nach der Beschaffenheit

(1) Der nach § 1 höchstzulässige Mietzins erhöht sich je Quadratmeter Wohnfläche monatlich

1. ab 1. Januar 1993 um 0,90 Deutsche Mark,  
wenn keine Schäden nach Absatz 2 vorhanden sind,
2. ab 1. Januar 1994 um weitere 0,60 Deutsche Mark,  
wenn keine Schäden nach Absatz 3 vorhanden sind.

(2) Der Erhöhungsbetrag nach Absatz 1 Nr. 1 verringert sich um jeweils 0,30 Deutsche Mark für Wohnraum in einem Gebäude, dessen

1. Dach,
2. Fenster oder
3. Außenwände

erhebliche Schäden aufweisen.

(3) Der Erhöhungsbetrag nach Absatz 1 Nr. 2 verringert sich um jeweils 0,30 Deutsche Mark für Wohnraum in einem Gebäude, dessen

1. Hausflure oder Treppenträume oder
2. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen

erhebliche Schäden aufweisen.

(4) Ist ein Schaden im Sinne der Absätze 2 und 3 nachträglich beseitigt worden, so kann der Vermieter den entsprechenden Betrag zum Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats, frühestens jedoch zu dem nach Absatz 1 maßgeblichen Zeitpunkt geltend machen.

§ 3

Freiwillige Mieterhöhung nach Instandsetzung

(1) In bestehenden Mietverhältnissen kann bis zum 1. Januar 1996 schriftlich vereinbart werden, daß nach einer vom Vermieter nach dem 2. Oktober 1990 begonnenen erheblichen Instandsetzungsmaßnahme der nach §§ 1 und 2 höchstzulässige Mietzins sich um einen bestimmten Betrag erhöht. Die sich daraus ergebende Erhöhung der jährlichen Miete darf 5,5 vom Hundert der auf die Wohnungen entfallenden Kosten der Instandsetzungsmaßnahme nicht übersteigen. § 3 Abs. 1 Satz 2 bis 7 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe ist entsprechend anzuwenden. Die Willenserklärung des Mieters wird erst wirksam, wenn dem Vermieter nicht innerhalb eines Monats ein schriftlicher Widerruf zugegangen ist.

(2) Wird nach dem 31. Dezember 1992 ein Mietvertrag über die Überlassung von Wohnraum neu abgeschlossen, so kann wegen erheblicher Instandsetzungsmaßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 ein erhöhter Mietzins schriftlich vereinbart werden. Absatz 1 Satz 2 und 3 findet Anwendung.

(3) Mieterhöhungen nach Absatz 1 und 2 dürfen jede für sich und insgesamt ein Drittel des nach §§ 1 und 2 höchstzulässigen Mietzinses ohne Erhöhungen für Modernisierung nicht übersteigen.

§ 4

Mieterhöhung für Garagen

Ist mit dem Wohnraum eine Garage oder ein ähnlicher Einstellplatz vermietet, so kann der Vermieter hierfür neben dem höchstzulässigen Mietzins eine Mieterhöhung in Höhe von bis zu 15 Deutsche Mark monatlich verlangen.

§ 5

Höchstzulässiger Mietzins

(1) Beim Abschluß von Mietverträgen darf der nach dieser Verordnung, der Betriebskosten-Umlageverordnung und § 11 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe höchstzulässige Mietzins nicht überschritten werden.

(2) Zu Lasten des Mieters abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung:

I. Allgemeines

1. Ziel der Verordnung

Der Einigungsvertrag sieht für den im Beitrittsgebiet auch bisher schon preisgebundenen Wohnraum eine unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung schrittweise Heranführung an das Vergleichsmietensystem vor. Erste Maßnahmen bildeten die Erste Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten (Erste Grundmietenverordnung - 1. GrundMV) und die Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (Betriebskosten-Umlageverordnung - BetrKostUV) vom 17. Juni 1991. Im Anschluß hieran sollen mit der Zweiten Verordnung zur Erhöhung der Grundmieten (2. GrundMV) auch die Voraussetzungen für dringend notwendige Investitionen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands verbessert und zur Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes beigetragen werden.

Die Erhöhung der Mieten ist notwendig, da die Grundmieten in Höhe von durchschnittlich 2,00 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nach der Mietenreform zum 1. Oktober 1991 trotz der Möglichkeit der Umlage der Betriebskosten auf die Mieter noch nicht ausreichen, um die den Wohnungsnutzern zuzuordnenden Kosten der Finanzierung und Bewirtschaftung einer Wohnung in voller Höhe abzudecken. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen den Interessen der Mieter an einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Wohnungsangebot.

## 2. Ermächtigungsgrundlage

Die Verordnung beruht auf § 11 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG), der mit Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr. 7 zum Einigungsvertrag an das MHG angefügt wurde. In Absatz 3 Nr. 1 dieser Vorschrift wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates "den höchstzulässigen Mietzins unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung schrittweise mit dem Ziel zu erhöhen, die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG bezeichnete Miete zuzulassen. Dabei sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu berücksichtigen."

Auf der Ermächtigung in § 11 Abs. 3 Nr. 3 MHG beruht die Regelung, "daß nach dem 31. Dezember 1992 beim Abschluß neuer Mietverträge bestimmte Zuschläge verlangt werden dürfen."

Die freiwillige Mieterhöhung nach Instandsetzung gemäß § 4 beruht auf der Ermächtigungsgrundlage in § 11 Abs. 7 MHG.

Mit der nach § 11 Abs. 3 Nrn. 1, 3 und Abs. 7 zu erlassenden 2. GrundMV wird die auf den Preisvorschriften der ehemaligen DDR beruhende zwingende Preisregelung für Wohnraum im Anschluß an die Erste Grundmietenverordnung und die Betriebskosten-Umlageverordnung über den 31. Dezember 1991 hinaus, dem Zeitpunkt des Auslaufs der mit dem Einigungsvertrag übernommenen früheren DDR-Preisvorschriften, sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch für Wiedervermietungen fortgeführt.

Die Verordnungsermächtigungen nach § 11 Abs. 3 MHG knüpfen an das übergeleitete Mietpreisrecht der früheren DDR mit der Folge an, daß der sich aus den DDR-Preisvorschriften ergebende "höchstzulässige Mietzins", der begrifflich in § 11 Abs. 2 und Abs. 3 MHG einheitlich verwandt wird, auf Grund der Mietpreisverordnungen als nicht zu überschreitende

preisrechtliche Obergrenze für den gesamten Altbestand an Wohnraum zur Zeit des Beitritts schrittweise an das Vergleichsmietenniveau angepaßt werden soll.

Umfaßt werden von der Ermächtigung auch Preisregelungen für den dem Gesetz über die Gewährung von Belegungsrechten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswesen vom 22. Juli 1990 in der Fassung nach dem Einigungsvertrag (Anlage II Kapitel XIV Abschn. III (BGBl. II S. 1230) (Belegungsrechtsgesetz) unterliegenden Wohnungsbestand, solange von dessen Ermächtigung in § 18 Abs. 2 zum Erlaß besonderer Preisvorschriften für die früher volkseigenen, jetzt auf die Kommunen bzw. kommunaleigenen Wohnungsunternehmen übergegangenen Wohnungen, kein Gebrauch gemacht worden ist.

Der "höchstzulässige Mietzins" im Sinne von § 11 Abs. 2 MHG ergibt sich damit

1. aus den am 2. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet geltenden Rechtsvorschriften,
2. aus dem zugrundezulegenden Erhöhungsbetrag der Grundmiete gemäß Erster Grundmietenverordnung,
3. aus den anteilig zu tragenden tatsächlichen Betriebskosten gemäß der Betriebskosten-Umlageverordnung,
4. aus dem bei Modernisierung ggf. nach § 3 MHG zu errechnenden Erhöhungsbetrag

und den nach dieser Verordnung festgelegten maximalen Erhöhungsbeträgen sowie im Falle der Wiedervermietung und Instandsetzung zugelassenen besonderen Vereinbarungen.

### 3. Einkommensentwicklung

Nach dem Einigungsvertrag muß bei den weiteren Mietanpassungen die Einkommensentwicklung berücksichtigt werden. Sie weist für 1992 folgende Entwicklung auf:

- Die Erwerbstätigen-Einkommen steigen brutto im Durchschnitt in der Größenordnung von ca. 20 %,
- die Arbeitslosen-Einkommen folgen dieser Entwicklung ebenso wie die Einkommen der Kurzarbeiter, ABM-Kräfte sowie der an Fortbildungs- und Umschulungsmaßnahmen teilnehmenden Arbeitnehmer,
- die verfügbaren Netto-Renten steigen innerhalb des laufenden Jahres um durchschnittlich ca. 21 %.

Trotz abnehmender Beschäftigung steigen die verfügbaren Einkommen im Durchschnitt pro Haushalt um rd. 18 %. Werden die Mieten zum 1. Januar 1993 um durchschnittlich knapp 2,00 DM je Quadratmeter Wohnfläche erhöht, verbleibt auch unter Berücksichtigung der sonstigen Preissteigerungen noch eine durchschnittliche reale Einkommenssteigerung in der Größenordnung von 5 bis 10 %. Diese Einkommenssteigerung geht auch weit über den in Folge der 2. Mietanhebungsstufe zum 1. Januar 1994 zu erwartenden Anstieg der Wohnkosten hinaus. Außerdem entstehen z.B. auf Grund mehrjähriger Tarifverträge zusätzliche Einkommensspielräume durch auch im Jahr 1993 zu erwartende reale Einkommenssteigerungen. Selbst bei voller Ausschöpfung der höchstzulässigen Miete in beiden Mietanhebungsstufen ergeben sich im Durchschnitt noch reale Einkommenssteigerungen.

Diese Durchschnittsbetrachtung berücksichtigt nicht, daß eine nicht unerhebliche Zahl von Haushalten eine ungünstigere Einkommensentwicklung (z.B. beim Übergang in die Arbeitslosigkeit) zu verzeichnen hat. Von großer Bedeutung ist deshalb die vorgesehene wirksame Absicherung einkommensschwächerer Haushalte durch im Beitrittsgebiet vorübergehend nochmals erheblich besser ausgestaltete Wohngeldregelungen.

Entlastungen in den Beständen mit hohen Betriebskosten ergeben sich ab 1. Januar 1994 auch durch die Absenkung der maximal umlegbaren Heiz- und Warmwasserkosten von 3,00 auf 2,50 DM.

#### 4. Grundzüge der Regelung

Die Verordnung sieht in § 1 Abs. 1 die Erhöhung der höchstzulässigen Grundmiete, die sich im Beitrittsgebiet für Wohnraum nach § 11 Abs. 2 MHG in Verbindung mit § 1 GrundMV ergibt, mit Wirkung zum 1. Januar 1993 um 1,20 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich vor.

Die Berücksichtigung von Wohnwertkriterien nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 MHG erfolgt im Einzelfall durch Zu- und Abschläge. Der Grundbetrag von 1,20 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht sich danach bei Wohnraum in Einfamilienhäusern in Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern um 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Abschläge von 0,30 DM sind vorgesehen bei Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 über kein eigenes Bad verfügten. Ein weiterer Abschlag von 0,15 DM erfolgt für Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 kein Innen-WC aufwiesen.

Die Beschaffenheit der Wohnungen im Hinblick auf den baulichen Gesamtzustand des Wohngebäudes wird mit weiteren Mieterhöhungen zum 1. Januar 1993 und 1. Januar 1994 in Höhe von

bis zu 0,90 DM und 0,60 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich berücksichtigt. Diese Beträge verringern sich anteilig oder können ganz entfallen, wenn näher bestimmte erhebliche bauliche Schäden vorliegen. Die fünf Schadenskriterien sind mit jeweils 0,30 DM bewertet. Drei von ihnen werden mit bis zu 0,90 DM insgesamt zum 1. Januar 1993 wirksam. Zwei weitere Kriterien mit bis zu insgesamt 0,60 DM (Hausflur/Treppenräume und Hausinstallationen) werden erst zum 1. Januar 1994 wirksam.

Die Mietbelastung wird damit deutlich stärker als bisher an dem Instandsetzungsgrad der Bausubstanz orientiert. Dadurch, daß bei nachträglicher Beseitigung bestimmter Schäden eine entsprechende Anpassung der Miete für die Zukunft möglich ist, stellt diese Regelung darüber hinaus einen Anreiz zur Durchführung von Investitionen dar. Es kann auch davon ausgegangen werden, daß die Bereitschaft der Mieter, künftig höhere Belastungen zu tragen, wesentlich von der Beschaffenheit des Wohngebäudes abhängt.

Auf Grund der Ermächtigung in § 11 Abs. 3 Nr. 3 MHG ist vorgesehen, daß in Mietverträgen, die nach dem 31. Dezember 1992 bei Mieterwechsel neu abgeschlossen werden, zu dem nach §§ 1 und 2 höchstzulässigen Mietzins Zuschläge bis zu einem Drittel frei vereinbart werden können, wenn erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Die sich daraus ergebende Erhöhung der jährlichen Miete darf 5,5 vom Hundert der auf die Wohnung entfallenden Kosten nicht übersteigen. Dies gilt auch in Fällen der Untermiete. Der Zuschlag von einem Drittel auf die nach §§ 1 und 2 zulässige Miete bildet jedoch immer die Obergrenze für die zu vereinbarende Miete.

In bestehenden Mietverhältnissen ist - sofern der Mieter dem ausdrücklich zustimmt - gleichfalls eine freiwillige Mieterhöhung bis zu einem Drittel wegen erheblicher Instandsetzungen zulässig, soweit jährlich 5,5 vom Hundert der Kosten nicht überschritten und die Maßnahmen nach dem 2. Oktober 1990 begonnen wurden. Dabei wird dem Mieter eine Möglichkeit zum Widerruf der Vereinbarung innerhalb eines Monats eingeräumt.

Der Stichtag 2. Oktober 1990 knüpft an die Regelung für Modernisierungsmaßnahmen in § 11 Abs. 2 MHG an. Auch vor dem Inkrafttreten der Verordnung begonnene und abgeschlossene erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen können daher bei der freiwilligen Vereinbarung einer Mieterhöhung zugrundegelegt werden. Eine rechtlich bedenkliche Schlechterstellung von Bauherren, die bisher schon Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt haben, soll damit vermieden werden.

Für die Vermietung einer Garage mit dem Wohnraum, für die bisher keine Mietanpassungen möglich waren, sollen Erhöhungen bis zu 15,00 DM zugelassen werden.

Das Verfahren der Mieterhöhung ist bereits in § 11 Abs. 4 und 5 MHG geregelt. Danach kann der Vermieter gegenüber dem Mieter schriftlich erklären, daß der Mietzins um einen bestimmten Betrag bis zu dem nach der Verordnung höchstzulässigen Mietzins erhöht wird. Diese Erklärung des Vermieters hat nach § 11 Abs. 5 MHG die Wirkung, daß vom Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzins tritt. In der Verordnung wird jeweils - dies gilt für alle Mieterhöhungen - nur die preisrechtlich zulässige Miete bestimmt; die Ausschöpfung durch den Formerfordernissen genügende Mieterhöhungserklärungen ist Sache des Vermieters.

Das Inkrafttreten der Verordnung am Tag nach der Verkündung soll es Mietern und Vermietern ermöglichen, sich rechtzeitig auf das Wirksamwerden der Verordnung zum 1. Januar 1993 einzustellen.

#### 5. Auswirkungen und Kosten

Die Grundmieten werden sich zum 1. Januar 1993 nach Maßgabe der einzelnen Wohnungstypen - ohne im Einzelfall vereinbarte Mieterhöhungen nach Instandsetzung - von gegenwärtig durchschnittlich rund 2,00 DM auf knapp 4,00 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöhen. Hinzu kommen kalte Betriebskosten in Höhe von durchschnittlich 1,50 DM. Durch die zum 1. Januar 1994 erfolgende Anhebung des zulässigen Mietzinses werden die Grundmieten um durchschnittlich ca. 0,40 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ansteigen. Die bisher bis zu 3,00 DM umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten werden ab 1. Januar 1994 auf höchstens 2,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gesenkt.

Mieter mit niedrigem Einkommen, die die mit der Anhebung des höchstzulässigen Mietzinses verbundene Mehrbelastung aus eigener Kraft nicht tragen können, erhalten Wohngeld. Die Wohngeldleistungen sind dabei im Einzelfall deutlich höher als in den alten Bundesländern; die durchschnittliche Mietbelastung der Wohngeldempfänger liegt, bezogen auf die Brutto-Kaltmiete und abhängig von Ausstattung und Größe der Wohnung sowie der Haushaltsgröße in einem Bereich zwischen etwa 14 und 19 vom Hundert. Zugrundegelegt wurden dabei Wohnflächen, die für Wohngeldempfänger im Beitrittsgebiet typisch sind.

In den alten Bundesländern beträgt die entsprechende Durchschnittsbelastung ca. 23 vom Hundert. Außerdem werden nur in den neuen Bundesländern auch die Heizkosten bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt.

Die Belastung des verfügbaren Einkommens der Wohngeldempfänger durch die Warmmiete wird in den neuen Bundesländern nach der Mieterhöhung zum 1. Januar 1993 für einen 1-Personen-Haushalt im Durchschnitt etwa 24 vom Hundert und für einen 4-Personen-Haushalt etwa 17 vom Hundert betragen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die 1993 zu erwartenden Einkommenssteigerungen zu einer Verringerung der Wohnkostenbelastung beitragen werden. Die Haushalte in den alten Ländern müssen nach Wohngeld im Durchschnitt noch etwa 30 vom Hundert ihres verfügbaren Einkommens für die Warmmiete aufbringen. Bei 1-Personen-Haushalten liegt diese Belastung noch höher.

Durch die höhere Mietbelastung entstehen Mehraufwendungen beim Wohngeld in Höhe von 470 Mio DM im Jahr 1993 und von 735 Mio DM im Jahr 1994, die je zur Hälfte von Bund und Ländern zu tragen sind.

Mehrkosten entstehen auch den kommunalen Trägern der Sozialhilfe durch die Übernahme der Unterkunftskosten im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt. Legt man zugrunde, daß es im Beitrittsgebiet 1993 durchschnittlich 240.000 Empfängerhaushalte von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt geben wird und davon rd. 90 vom Hundert Empfänger von Wohngeld sein werden, so würde dies Mehrkosten der Träger der Sozialhilfe von schätzungsweise 110 Mio DM zur Folge haben.

Für das Verbraucherpreisniveau ergibt sich im Beitrittsgebiet ein Anstieg von rd. 5 vom Hundert durch die erste Mietanhebungsstufe zum 1. Januar 1993 und um rd. 1 vom Hundert durch die zweite Stufe zum 1. Januar 1994. Da der private Verbrauch höher ist als das Bruttosozialprodukt ergeben sich für das Preisniveau die gleichen Auswirkungen wie für das Verbraucherpreisniveau.

## II. Zu den einzelnen Vorschriften

### 1. Zu § 1 (Allgemeine Mieterhöhung)

Nach Absatz 1 wird der höchstzulässige Mietzins für Wohnraum zum 1. Januar 1993 um 1,20 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht.

Die Regelung bezieht sich auf Wohnraum, der der Ersten Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 unterliegt und für den beim Wirksamwerden des Beitritts der höchstzulässige Mietzins durch Rechtsvorschriften der früheren DDR festgelegt war. Hierunter fallen auch Wohnungen, für die nach § 18 des Belegungsrechtsgesetzes eine Ermächtigung zum Erlaß von Preisvorschriften besteht, solange hiervon kein Gebrauch gemacht wird. Zur Ermächtigungsgrundlage wird auf die Ausführungen unter I.2 der Begründung verwiesen.

Ebenso wie nach der 1. GrundMV sind auf Wohnraum, der erst nach dem 2. Oktober 1990 neu geschaffen und nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde, Preisvorschriften nicht anzuwenden. Hierunter fällt auch Wohnraum, der aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer nicht mehr zu Wohnzwecken benutzbar waren oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienten.

Erfaßt von den Preisvorschriften werden dagegen nicht nur Wohnungen, die zum Zeitpunkt des Beitritts zu dem durch Rechtsvorschriften festgelegten Mietzins vermietet waren, sondern auch Wohnungen, die nicht vermietet waren, deren Mietzins aber im Fall der Vermietung Rechtsvorschriften unterlegen hätte. Dasselbe gilt für Wohnraum, der sich am

2. Oktober 1990 noch im Bau befand und mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten fertiggestellt worden ist, soweit die weitere Förderung nicht nach § 116 a des Zweiten Wohnungsgesetzes im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues erfolgte. In den zuletzt genannten Fällen gelten die speziellen Vorschriften über die Kostenmiete, bzw. im Fall der vereinbarten Förderung nach § 88 d II. WoBauG die im Einzelfall getroffene Vereinbarung.

Nach Absatz 1 wird der höchstzulässige Mietzins um 1,20 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht. Nach Absatz 2 und 3 werden Art, Ausstattung und Lage des Wohnraums im Rahmen der Ermächtigung nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 MHG berücksichtigt. Der durchschnittliche Anhebungsbetrag von 1,20 DM erhöht sich bei Wohnraum in Einfamilienhäusern mit einer Wohnung in Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern um jeweils 0,30 DM. Entsprechendes gilt, wenn eine Gemeinde später eine Einwohnerzahl von mehr als 20.000 erreicht, von diesem Zeitpunkt an. Für das Vorliegen des Einwohnerkriteriums kommt es in erster Linie auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung oder ggf. im späteren Zeitpunkt des Überschreitens der Einwohnerzahl von mehr als 20.000 vorliegende öffentliche Statistiken an.

Bei Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 über kein Bad verfügten, erfolgt ein Abschlag um 0,30 DM. Ein weiterer Abschlag von 0,15 DM ist vorgesehen für Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 über kein Innen-WC verfügten. Der Stichtag 2. Oktober 1990 soll die Gleichbehandlung der Wohnungen auch bei nachträglich durchgeführten Modernisierungen sichern.

Die Erhöhungsbeträge für die einzelnen Wohnungen liegen somit abhängig von den genannten Wohnwertkriterien zwischen 0,75 DM und 1,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Der innerhalb derselben Ausstattungsgruppe unterschiedliche Pflege- und Instandhaltungszustand der einzelnen Gebäude und Wohnungen wird im Rahmen der Mieterhöhung nach der Beschaffenheit in § 2 berücksichtigt.

Die Ermittlung der Wohnfläche bestimmt sich weiterhin nach § 1 Abs. 1 Satz 2 der 1. GrundMV.

Das Verfahren der Mieterhöhung und die zu beachtenden Form-  
erfordernisse sind durch § 11 Abs. 4 und 5 MHG vorgegeben.

## 2. Zu § 2 (Mieterhöhung nach der Beschaffenheit)

Absatz 1 sieht für Wohnraum, der im Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung keine der in Absatz 2 und 3 aufgeführten erheblichen Schäden aufweist, eine Erhöhung des nach § 1 höchstzulässigen Mietzinses um bis zu insgesamt 1,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich vor. Die Erhöhung beruht auf der Ermächtigung in § 11 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 MHG, wonach u.a. die "Beschaffenheit" der Wohnung zu berücksichtigen ist. Die Beschaffenheit der Wohngebäude ist in den vor dem 3. Oktober 1990 geltenden Preisvorschriften sowie bei der Anhebung des höchstzulässigen Mietzinses durch die 1. GrundMV im Hinblick auf die geringfügige, pauschale Anhebung der Grundmiete bisher nur unzureichend berücksichtigt worden.

Der Wohnungsbestand im Beitrittsgebiet ist jedoch häufig durch mehr oder weniger gravierende Schäden und Rückstände in der laufenden Unterhaltung und Instandsetzung beeinträchtigt. Die zusätzliche Mieterhöhung um insgesamt bis zu 1,50 DM nach Absatz 1 soll deshalb nur für Wohnraum in Gebäuden gelten, bei denen die in Absatz 2 und 3 aufgeführten erheb-

lichen Schäden nicht vorliegen. Sind einzelne Merkmale nach Absatz 2 und 3 erfüllt, verringert sich der Zuschlag nach Absatz 1 entsprechend.

Nach Absatz 2 und 3 ist die Verminderung bzw. der Wegfall der Mieterhöhung nach der Beschaffenheit für fünf Fallgruppen vorgesehen, die jeweils mit 0,30 DM des Gesamtbetrags von 1,50 DM bewertet sind. Eine Reduzierung des Betrags von 1,50 DM um jeweils 0,30 DM soll danach erfolgen, wenn

1. das Dach,
2. Fenster,
3. Außenwände,
4. Hausflure oder Treppenräume oder
5. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen

erhebliche Schäden aufweisen.

Mieterhöhungen sind nach Absatz 1 zulässig, soweit keine erheblichen Schäden vorliegen. Mieterhöhungen wegen der Beschaffenheitskriterien Nr. 1 bis 3 sind nach Absatz 1 Nr. 1 bereits zum 1. Januar 1993 zulässig. Die Kriterien Nr. 4 und 5 (Hausflure/ Treppenräume und Hausinstallationen) werden nach Absatz 1 Nr. 2 erst zum 1. Januar 1994 mietwirksam. Damit wird die bei der Preisbildung zu beachtende Berücksichtigung von Schäden zeitlich gestreckt, um den ab 1993 auf Grund der Einkommensentwicklung vertretbaren Mieterhöhungsrahmen nicht zu überschreiten. Schäden im Bereich Dach, Fenster und Außenwände haben die schwerwiegendsten Auswirkungen auf Bausubstanz und Wohnqualität. Sie sollen deshalb bereits ab 1993 berücksichtigt werden, die übrigen Schadenskategorien erst ab 1994, wenn weitere Einkommenssteigerungen eingetreten sein werden.

Die Differenzierung nach fünf Schadensarten und die dadurch erforderliche Aufnahme des Gebäudezustandes behindert die Handlungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft nicht unverhältnismäßig, weil vordringlichste Aufgabe vernünftiger Hausbewirtschaftung regelmäßig ist, daß erhebliche Schäden - regelmäßig mit Gefahr für die Bausubstanz - schnellstmöglich erfaßt worden sein müßten, um über angemessene Investitionsstrategien entscheiden zu können.

Auch die aus Gründen der Belastungsfähigkeit der Mieter erforderliche zeitliche Streckung des Beschaffenheitszuschlages behindert die Investitionstätigkeit der Wohnungswirtschaft nicht, da die Beseitigung erheblicher Schäden bei den gewürdigten Schadenskomplexen regelmäßig einer erheblichen zeitlichen Vorbereitung und Durchführung bedarf.

Die fünf Schadenskriterien, von denen abhängt, bis zu welcher Höhe der Vermieter eine Mieterhöhung geltend machen kann, sind überwiegend Schäden am Gesamtgebäude, die nicht notwendigerweise auch die Gebrauchsfähigkeit einzelner Wohnungen beeinträchtigen müssen. Die aus § 2 resultierende zusätzliche Mieterhöhung gilt daher für alle Wohnungen des Gebäudes in gleicher Höhe. Dies bedeutet indessen, daß es sich nicht lediglich um Schäden handelt, die nur für eine begrenzte Anzahl von Wohnungen relevant sind.

Die Schäden müssen erheblich sein. Die Erheblichkeit eines Schadens kann dabei sowohl von dem erforderlichen Kostenaufwand einer Schadensbeseitigung als auch von der räumlichen Ausdehnung bzw. dem Umfang der damit verbundenen Funktions- oder Gebrauchsbeeinträchtigung bestimmt sein.

Als erheblich dürften beispielsweise Schäden am Dach anzusehen sein, wenn nicht nur vereinzelt Ziegel oder Dachhaut abgelöst sind und dadurch kein ausreichender Nässeschutz besteht oder die Dachkonstruktion, Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend schadhaft sind.

Die Außenwände des Gebäudes sind dann erheblich beschädigt, wenn relativ breite Risse und umfangreiche Putzabplatzungen vorhanden oder Fugen undicht sind, dies namentlich dann, wenn damit Durchfeuchtungen und Isolierschäden einhergehen.

Erhebliche Schäden an Fenstern sind, abgesehen von Glasbruchschäden, insbesondere Schäden durch Korrosion und Verrottung bei Rahmen und Rahmenteilen sowie schadhafte Eindichtungen.

Schäden an Hausfluren oder Treppenräume sind grundsätzlich

dann erheblich, wenn die Sicherheit der Hausbewohner oder -besucher beeinträchtigt ist (z.B. mangelnde Trittsicherheit, Geländerschäden), darüber hinaus aber auch dann, wenn Putzrisse, Abplatzungen, Schäden im Eingangsbereich, Durchfeuchtungen und unterlassene Schönheitsreparaturen einen insgesamt vernachlässigten und ungepflegten Eindruck dieser Gemeinschaftseinrichtungen hinterlassen.

Schäden an der Hausinstallation dürften schließlich dann erheblich sein, wenn elektrische Betriebsmittel und insbesondere das Leitungsnetz insgesamt nicht mehr funktionssicher sind, wenn die Wasser- und Sanitärinstallation umfangreiche Korrosions- und Inkrustationsschäden aufweist, oder wenn Absperrvorrichtungen funktionsuntüchtig sind.

Es ist Aufgabe des Vermieters, sich zur Begründung seiner Mieterhöhungsforderung insoweit auf die Fehlerfreiheit des Gebäudes zu berufen. In einem eventuellen Streitverfahren trägt er - anders als bei der Geltendmachung von Minderungsansprüchen des Mieters - die Darlegungs- und Beweislast. Dies erscheint auch deshalb gerechtfertigt, weil der Vermieter bei den besonderen Verhältnissen im Wohnungsbestand im Beitrittsgebiet das Vorliegen von Gebäudeschäden durch mangelnde Instandhaltung fachlich eher beurteilen kann als der Mieter.

Mieterhöhungen nach § 2 müssen für den Mieter verständlich und nachprüfbar sein. In der Mieterhöhungserklärung wird deshalb darzulegen sein, auf welchen Kriterien nach Absatz 2 und 3 Abschlüsse vom Erhöhungsbetrag beruhen.

Durch die Regelung des § 2 ist das Recht des Mieters auf Minderung nach § 537 BGB nicht ausgeschlossen. Namentlich bei Wohnungen, die normale Wohnansprüche deutlich unterschreiten (z.B. Wohnungen der sog. Bauzustandsstufe IV der ehemaligen DDR), dürfte auch eine Verringerung der nach § 1 höchstzulässigen Grundmiete in Betracht kommen.

Nach Absatz 4 kann der Vermieter, der Schäden nach Absatz 2 und 3 nachträglich beseitigt, den entsprechenden Erhöhungsbetrag ganz oder teilweise frühestens zu dem nach Absatz 1 Nr. 1 und 2 maßgebenden Zeitpunkt geltend machen. Hierfür gilt das in § 11 Abs. 4 und 5 vorgegebene Erhöhungsverfahren. Die nach § 11 Abs. 5 MHG maßgebende Frist ist zur Klarstellung ausdrücklich genannt.

3. Zu § 3 (Freiwillige Mieterhöhung nach Instandsetzung)

In bestehenden Mietverhältnissen über Wohnraum kann nach Absatz 1 und 3 eine Mieterhöhung von bis zu einem Drittel der höchstzulässigen Miete frei vereinbart werden, soweit dem Vermieter Aufwendungen für nach dem 2. Oktober 1990 begonnene und durchgeführte erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen entstanden sind. Die Vereinbarung bedarf der Schriftform und wird wirksam, wenn dem Vermieter nicht innerhalb eines Monats ein schriftlicher Widerruf zugeht (Absatz 1 Satz 3).

Es kann davon ausgegangen werden, daß Vereinbarungen über Mieterhöhungen wegen Instandsetzungen zwischen den Mietparteien vor allem dann zustandekommen, wenn eine Instandsetzungsmaßnahme auch im besonderen Interesse des Mieters liegt und er über die Mieterhöhung für eine ordentliche Beschaffenheit der Wohnung nach § 2 hinaus bereit ist, wegen der ihm zugute kommenden Zusatzleistungen freiwillig eine höhere Miete zu zahlen.

Die freiwillige Mieterhöhung wegen Instandsetzung beruht auf der Ermächtigung in § 11 Abs. 7 MHG. Wegen der erforderlichen Zustimmung des Mieters konnte auf eine besondere Härteregelung zugunsten des Mieters verzichtet werden, die bei einer einseitigen Instandsetzungskostenumlage vorzusehen wäre. Vereinbarungen können bis zum 1. Januar 1996 getroffen werden (§ 11 Abs. 7 Satz 1 MHG). Die Erhöhung bis zu einem Drittel, bezogen auf die Miete ohne Umlagen für Betriebskosten und Erhöhungen für Modernisierungen, ist zulässig, soweit sie jährlich 5,5 vom Hundert der auf die Wohnung entfallenden Kosten einer vom Vermieter durchgeführten Instandsetzungsmaßnahme nicht übersteigt. Die Begrenzung auf 5,5 vom Hundert berücksichtigt die Anhebung der Grundmieten durch §§ 1 und 2 einschließlich der nachträglichen Geltendmachung von Beschaffenheitskriterien nach § 2 der Verordnung

nach Maßgabe des § 11 Abs. 7 Nr. 1 MHG, wonach die Mieterhöhung der allgemeinen Erhöhung des Mietniveaus Rechnung tragen muß. Im übrigen findet § 3 Abs. 1 Satz 2 bis 7 MHG entsprechende Anwendung.

Die Regelung des Absatzes 2 erlaubt einen einmaligen Zuschlag zum höchstzulässigen Mietzins nach §§ 1 und 2 bis zu einem Drittel bei Mietverträgen, die nach dem 31. Dezember 1992 neu abgeschlossen werden. Ein weiterer Zuschlag - etwa bei späterer Neuvermietung oder einer freiwilligen Mieterhöhung wegen Instandsetzung nach Absatz 1 im laufenden Mietverhältnis - ist nur insoweit zulässig, als die Höhe des Zuschlags von einem Drittel noch nicht erreicht war. Der Zuschlag bezieht sich nur auf die nach §§ 1 und 2 höchstzulässige Miete und nicht auf Umlagen für Betriebskosten und Mieterhöhungen wegen Modernisierung, die nach § 11 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 des Miethöhegesetzes Bestandteil der preisrechtlich höchstzulässigen Miete bilden. Die Vereinbarung des Zuschlags bedarf der Schriftform.

Der Stichtag 2. Oktober 1990 knüpft an die Regelung für Modernisierungsmaßnahmen in § 11 Abs. 2 MHG an. Auch vor dem Inkrafttreten der Verordnung begonnene und abgeschlossene erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen können daher bei der freiwilligen Vereinbarung einer Mieterhöhung zugrundegelegt werden. Eine rechtlich bedenkliche Schlechterstellung von Bauherren, die bisher schon Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt haben, soll damit vermieden werden.

Die Ermächtigung beruht auf § 11 Abs. 3 Nr. 3 1. Halbsatz MHG. Die Regelung soll bei Neuabschluß von Mietverträgen den Parteien die Vereinbarung höherer Mieten erlauben, um dem Vermieter Investitionen zu ermöglichen und auf mittlere Sicht die Voraussetzungen für einen Übergang in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verbessern.

Die Regelung gilt entsprechend in Fällen, in denen der Mieter die Wohnung ganz oder teilweise einem Dritten zum Gebrauch überläßt. Der Zuschlag von einem Drittel zu der nach §§ 1 und 2 zulässigen Miete bildet jedoch auch hier die Obergrenze für die zu vereinbarende Miete. Die Erleichterung der Untervermietung soll die Nutzung sonst unterbelegten Wohnraums anregen und durch die ausdrückliche Zulassung von in der Höhe begrenzten Zuschlägen unzulässigen Preisabsprachen zwischen Mieter und Untermieter entgegenwirken.

5. Zu § 4 (Mieterhöhung für Garagen)

Für mit dem Wohnraum überlassene Garagen bestand bisher nach der 1. GrundMV keine Rechtsgrundlage für eine Mieterhöhung. Da für solche Garagen häufig keine oder nur geringfügige Mietanteile vorgesehen waren, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht erlauben, soll der Vermieter künftig hierfür neben der nach den §§ 1 und 2 höchstzulässigen Miete eine Mieterhöhung in Höhe von bis zu 15,00 DM monatlich verlangen können. Die Ermächtigung beruht auf § 11 Abs. 3 Nr. 1 MHG.

Den Garagen sind - der Regelung in § 26 Abs. 3 der Zweiten Berechnungsverordnung folgend - ähnliche, überdachte Einstellplätze z.B. in Tiefgaragen und Parkhäusern gleichgestellt. Die Regelung gilt nicht für außerhalb des Wohnraummietverhältnisses überlassene Garagen. Von der Regelung sind von einzelnen Mietern oder Mieterinteressengemeinschaften errichtete Garagenanlagen sowie Garagen und Einstellplätze, die gewerblich vermietet sind, nicht betroffen.

6. Zu § 5 (Höchstzulässiger Mietzins)

Nach Absatz 1 sind über die Regelungen der §§ 1 bis 5 hinausgehende Mieterhöhungen, abgesehen von den Mieterhöhungen nach § 3 MHG und der Betriebskosten-Umlageverordnung nur auf Grund weiterer Rechtsverordnungen nach § 11 MHG zulässig. Mieterhöhungen nach § 2 MHG (Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) bleiben damit noch weiter ausgeschlossen.

Nach Absatz 2 sind zu Lasten des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam.

Zur Ermächtigungsgrundlage wird auf die Ausführungen zu § 1 und unter I.2 des Allgemeinen Teils der Begründung Bezug genommen.

7. Zu § 7 (Inkrafttreten)

Das Inkrafttreten der Verordnung am Tage nach der Verkündung soll es Mietern und Vermietern ermöglichen, sich rechtzeitig auf die Möglichkeit der Mieterhöhung zum 1. Januar 1993 einzustellen.

10.07.92

**Beschluß****des Bundesrates**

zur

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

Der Bundesrat hat in seiner 645. Sitzung am 10. Juli 1992 beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des Grundgesetzes zuzustimmen.

Der Bundesrat hat ferner folgende Entschließung gefaßt:

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung nochmals, gemäß Ziffer 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 Vermieterverbnde Kriterien zur Definition des Begriffes "erhebliche Schäden" gemäß § 2 Abs. 2 und 3 der Zweiten Grundmietenverordnung zu erarbeiten.

Mieterhöhungen in den neuen Ländern werden von allen betroffenen 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.