

06.10.95**R - Wo****Gesetzesantrag****des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung
der Miethöhe****A. Zielsetzung**

Nach der Begründung des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BT-Drs. 13/1386 S. 16) zu § 12 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe reduziert sich der Spielraum für Mieterhöhungen um 5 vom Hundert, wenn eines der genannten Ausstattungsmerkmale - Bad und Zentralheizung - fehlt oder beide fehlen. Der derzeitige Wortlaut des § 12 Abs. 1 Satz 2 bringt dies nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck. Daher wird von einem Teil der Wohnungswirtschaft die Auffassung vertreten, daß die Ermäßigung von 15 auf 10 vom Hundert nur dann eintritt, wenn beide Ausstattungsmerkmale fehlen. Deshalb drohen jetzt Prozesse, in denen diese Frage geklärt wird. Die dadurch verursachte Belastung der Mieter - vor allem älterer Bürger - ist nicht hinnehmbar.

B. Lösung

Die im vorliegenden Gesetzesentwurf vorgeschlagene Neufassung soll diese Rechtsunsicherheit beseitigen.

C. Alternativen

Eine bindende Klärung durch die Gerichte wäre zeitaufwendig; Entscheidungen zu Lasten der Mieter entgegen dem Willen des Gesetzgebers sind nicht auszuschließen.

D. Kosten

Keine

Bundesrat

Drucksache 632/95

06.10.95

R - Wo

Gesetzesantrag
des Landes
Mecklenburg-Vorpommern

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung
der Miethöhe**

DER MINISTERPRÄSIDENT
DES LANDES
MECKLENBURG-VORPOMMERN

Schwerin, den 29. September 1995

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Dr. h.c. Johannes Rau

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern hat beschlossen, dem Bundesrat den in der Anlage beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur
Regelung der Miethöhe

zuzuleiten.

Ich bitte, gem. § 36 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Bundesrates die Beratung des Gesetzentwurfes in den Ausschüssen zu veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Berndt Seite

Anlage

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung
des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe
vom**

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

"Artikel 1"

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juni 1995 (BGBl I S. 748), wird wie folgt geändert:

§ 12 Abs. 1 Satz 2 wird durch die nachfolgenden Sätze ersetzt:

„Dies gilt nur bei Wohnraum, der mit Zentralheizung und Bad ausgestattet ist. Fehlt eines oder fehlen beide der in Satz 2 genannten Ausstattungsmerkmale, ermäßigt sich der Erhöhungssatz um 5 vom Hundert.“

"Artikel 2"

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Nach der Begründung des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BT-Drs. 13/1386 S. 16) zu § 12 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe reduziert sich der Spielraum für Mieterhöhungen um 5 vom Hundert, wenn eines der genannten Ausstattungsmerkmale - Bad und Zentralheizung - fehlt oder beide fehlen. Der derzeitige Wortlaut des § 12 Abs. 1 Satz 2 bringt dies nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck. Daher wird von einem Teil der Wohnungswirtschaft die Auffassung vertreten, daß die Ermäßigung von 15 auf 10 vom Hundert nur dann eintritt, wenn beide Ausstattungsmerkmale fehlen. Deshalb drohen jetzt Prozesse, in denen diese Frage geklärt wird.

Diese Rechtsunsicherheit soll mit der Neufassung beseitigt werden.

24.11.95

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Zielsetzung

Nach der Begründung des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BT-Drucks. 13/1386 S. 16) zu § 12 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe reduziert sich der Spielraum für Mieterhöhungen um 5 vom Hundert, wenn eines der genannten Ausstattungsmerkmale - Bad und Zentralheizung - fehlt oder beide fehlen.

Der derzeitige Wortlaut bringt diese Zielsetzung nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck. Von einem Teil der Wohnungswirtschaft wird daher die Auffassung vertreten, daß die Ermäßigung von 15 auf 10 vom Hundert nur dann eintritt, wenn beide Ausstattungsmerkmale fehlen. In bereits vorliegenden Gerichtsentscheidungen werden unterschiedliche Auffassungen vertreten:

- AG Bad Liebenwerda vom 19.9.1995 - 12 C 363/95 - 10 %;
- AG Köpenick vom 26.9.1995 - 5 C 126/95 - 10 %;
- AG Bad Freienwalde vom 28.9.1995 - 20 C 487/95 - 15 %;
- AG Pankow/Weißensee vom 19.10.1995 - 15 %.

Weitere Prozesse sind anhängig, in denen diese Frage geklärt wird. Die dadurch verursachte Belastung der Mieter - vor allem älterer Bürger - ist nicht hinnehmbar.

B. Lösung

Die im vorliegenden Gesetzentwurf vorgeschlagene Neufassung soll diese Rechtsunsicherheit beseitigen und den Mietern, die trotz Vorliegens nur eines der beiden Ausstattungsmerkmale einer Erhöhung auf 15 vom Hundert entgegen dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers zugestimmt haben, die Möglichkeit geben, die eingetretene Erhöhung rückgängig und einen entsprechenden Erstattungsanspruch geltend zu machen.

C. Alternativen

Einer Klärung durch die Gerichte widersprechen die bereits vorliegenden gegenläufigen Gerichtsentscheidungen.

D. Kosten

Keine.

24.11.95

Gesetzentwurf
des Bundesrates

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundesrat hat in seiner 691. Sitzung am 24. November 1995 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Der Gesetzentwurf ist gemäß Artikel 76 Abs. 3 Satz 4 des Grundgesetzes besonders eilbedürftig, weil die Gefahr einer Verfestigung der nicht vom Gesetz gewollten Rechtslage besteht.

Anlage

Entwurf eines ...Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

In § 12 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird Satz 2 durch folgende Sätze ersetzt:

"Dies gilt nur bei Wohnraum, der mit Zentralheizung und Bad ausgestattet ist. Fehlt eines oder fehlen beide der in Satz 2 genannten Ausstattungsmerkmale, ermäßigt sich der Erhöhungssatz um 5 von Hundert. Hat der Mieter vor dem ... (einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes) einem nicht nach Satz 3 ermäßigten Erhöhungssatz zugestimmt, obwohl nur eines der beiden Ausstattungsmerkmale vorhanden war, kann er die Zustimmung in Höhe des Ermäßigungssatzes nach Satz 3 auch mit Wirkung für die Vergangenheit schriftlich bis zum 31. Dezember 1996 gegenüber dem Vermieter widerrufen. Soweit der Mieter die Zustimmung widerrufen hat, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an."

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:Zu Artikel 1

Nach der Begründung des Bundestagsausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BT-Drucks. 13/1386 S. 16) zu § 12 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe reduziert sich der Spielraum für Mieterhöhungen um 5 vom Hundert, wenn eines der genannten Ausstattungsmerkmale - Bad und Zentralheizung - fehlt oder beide fehlen.

Der derzeitige Wortlaut bringt diese Zielsetzung nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck. Von einem Teil der Wohnungswirtschaft wird daher die Auffassung vertreten, daß die Ermäßigung von 15 auf 10 vom Hundert nur dann eintritt, wenn beide Ausstattungsmerkmale fehlen. In bereits vorliegenden Gerichtsentscheidungen werden unterschiedliche Auffassungen vertreten:

AG Bad Liebenwerda vom 19.9.1995 - 12 C 363/95 - 10 %;

AG Köpenick vom 26.9.1995 - 5 C 126/95 - 10 %;

AG Bad Freienwalde vom 28.9.1995 - 20 C 487/95 - 15 %;

AG Pankow/Weißensee vom 19.10.1995 - 15 %.

Weitere Prozesse sind anhängig, in denen diese Frage geklärt wird. Die Rechtsunsicherheit soll mit der Neufassung beseitigt werden.

In den in Satz 4 bezeichneten Fällen ist zu vermuten, daß die Vertragsänderungen ohne Mißdeutung des gesetzgeberischen Willens unterblieben wären. Die Auslegungskontroverse ist zudem nicht erst nach Verabschiedung des Gesetzes aufgetreten. Bereits während des Gesetzgebungsverfahrens wurde der zulässige Erhöhungssatz der hier im Streit befindlichen Fälle diskutiert und mit der derzeit geltenden Fassung ausdrücklich im Sinne der nunmehr vorgenommenen authentischen Interpretation festgelegt. Daher ist es ein Gebot der Billigkeit, den Mietern hier die Möglichkeit zu geben, die Zustimmung in Höhe des Ermäßigungssatzes zu widerrufen und die eingetretene Erhöhung rückgängig zu machen. Die Vermieter können sich insoweit nicht darauf verlassen, daß ihnen ihre durch Zustimmung des Mieters erreichte Rechtsposition und die hiermit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile verbleiben. Der vorgesehenen Rückwirkung steht der allgemeine Grundsatz des Vertrauensschutzes nicht entgegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts begegnet die Anordnung der Rückwirkung einer Rechtsnorm schon dann keinen verfassungsrechtlichen Bedenken, wenn die rückwirkende Rechtsnorm eine unklare Rechtslage beseitigt (BVerfGE 45, 142 (173 f.)). Gefestigtes und damit schutzwürdiges Vertrauen konnte sich auf der Grundlage der geltenden Fassung des § 12 Abs. 1 Satz 2 MHG nicht entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist auch ein Eingriff in bereits - nach allgemeinen Grundsätzen - wirksam abgeschlossene Zustimmungsverfahren gerechtfertigt.

Um für die Vermieter baldmöglich wieder sichere wirtschaftliche Grundlagen zu schaffen, ist der Widerruf bis zum 31. Dezember 1996 - aus Beweisgründen schriftlich - geltend zu machen.

Satz 5 ist an § 8 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2166, 2319) angelehnt. Damit wird ein gesetzlicher Rückzahlungsanspruch geschaffen, der die allgemeinen Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung verdrängt. Der Zinsanspruch ist aufgrund der ohne Rechtsgrund erlangten Leistungen ab Empfang derselben gerechtfertigt.

Satz 6 bestimmt in Anlehnung an § 8 Abs. 2 Satz 3 WoBindG die Verjährung des Rückzahlungsanspruchs.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.