Vorblatt

Gesetzentwurf über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs (Gesetzentwurf der Bundesregierung)

A. Problem

In weiten Bereichen des Wohnungsmarktes besteht noch ein erheblicher Nachfrageüberhang. Durch den Anstieg der Baupreise wird diese Marktsituation noch verschärft. Diese Entwicklung führt zu einer Schwächung der Stellung des Mieters und zu einem erheblichen Ansteigen der Mieten. Der Gesetzentwurf soll den Schutz der Mieter vor Auswüchsen und Härten des im Ungleichgewicht befindlichen Wohnungsmarktes verstärken.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf schlägt in seinen Hauptpunkten vor:

- a) In Artikel 1:
eine allgemeine Verbesserung des materiellen Mietrechts (Verstärkung der Sozialklausel des § 556 a BGB)
- b) In Artikel 2:
die Einführung eines verstärkten Kündigungsschutzes für Gebiete besonderen Wohnbedarfs
- c) In Artikel 3 und 4:
Neufassungen der Strafrechtsbestimmungen und Ordnungswidrigkeitsbestimmungen gegen Mietwucher und Preisüberhöhungen auf dem Gebiet der Wohnraummiete
- d) In Artikel 5:
ein Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
- e) In Artikel 6:
ein Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

C. Alternativen

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme eine Reihe von Änderungen zu den einzelnen Bestimmungen geltend gemacht.

D. Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

I/4 (III/3) — 84301 — Mi 7/70

Bonn, den 4. Dezember 1970

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes
über Maßnahmen zur Verbesserung des Miet-
rechts und der Begrenzung des Mietanstiegs

mit Begründung (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat, dem die Vorlage am 6. November 1970 als besonders eilbedürftig zugeleitet worden ist, hat in seiner 359. Sitzung am 4. Dezember 1970 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen. Im übrigen erhebt der Bundesrat gegen den Entwurf keine Einwendungen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates wird unverzüglich nachgereicht.

Zu Ihrer Kenntnisnahme ist außerdem ein Bericht des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen über die ergänzenden Initiativen zur Begrenzung des Mietanstiegs und zur Verbesserung des Mietrechts mit Anlage beigelegt.

Brandt

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. § 556 a wird wie folgt geändert:

- a) An Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:
„Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 564 a Abs. 1 Satz 2 angegebenen Gründe berücksichtigt, soweit nicht die Gründe nachträglich entstanden sind.“
- b) In Absatz 6 Satz 2 werden die Worte „oder die nach § 564 a Abs. 3 verlangte Auskunft“ gestrichen.

2. § 564 a wird wie folgt geändert:

- a) An Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
„In dem Kündigungsschreiben sollen die Gründe der Kündigung angegeben werden.“
- b) Absatz 3 wird aufgehoben.
- c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3.

Artikel 2

Kündigung von Mietverhältnissen in Gebieten besonderen Wohnungsbedarfs

§ 1

(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum, der in einem gemäß § 2 als Gebiet besonderen Wohnungsbedarfs bezeichneten Gebiet liegt, kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat;
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt;
3. bei einer Kündigung zum Zwecke der Erhöhung des Mietzinses ein Mietzins angestrebt wird, der eine marktgerechte Verzinsung des Eigenkapitals sicherstellen, eine Steigerung von Kapital- und Bewirtschaftungskosten, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ausgleichen oder die durch Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der vermieteten Räume oder des Gebäudes nach § 541 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entstandenen Kosten decken soll;
4. eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu dem bisherigen Entgelt für den Vermieter eine unbillige Härte bedeuten würde und das von ihm mit der Kündigung angestrebte Entgelt nicht unangemessen hoch im Sinne von § 2 b des Wirtschaftsstrafgesetzes ist;
5. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses in anderer Weise an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

(3) Als berechnete Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 564 a Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angegebenen Gründe berücksichtigt, soweit nicht die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Die Vorschriften des § 556 a Abs. 7 und 8 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.

(5) Weitergehende Schutzrechte des Mieters, insbesondere nach den Vorschriften der §§ 556 a bis 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs, bleiben unberührt.

§ 2

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Städte und Landkreise im Geltungsbereich dieses Gesetzes als Gebiete besonderen Wohnungsbedarfs zu bezeichnen, wenn und solange dies erforderlich ist, um soziale Härten infolge eines erheblichen Fehlbestandes (2 %) an Mietwohnraum in diesen Gebieten zu vermeiden. Dabei sind die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung nach dem Wohnungszählungsgesetz 1968 vom 18. März 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 225) und deren Fortschreibung zu berücksichtigen.

(2) Die Bundesregierung legt dem Bundestag im Abstand von 3 Jahren erstmals zum 31. Dezember 1973 einen Bericht über die Entwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsbedarfs im Hinblick auf Absatz 1 vor.

Artikel 3

Anderung des Strafgesetzbuches

Die §§ 302 a bis 302 e des Strafgesetzbuches werden durch folgende Vorschriften ersetzt:

„§ 302 a

(1) Wer die Zwangslage, den Leichtsinns, die Un- erfahrenheit, die Willensschwäche oder den Man- gel an Urteilsvermögen eines anderen dadurch aus- beutet, daß er sich oder einem Dritten für eine Leistung einen Vermögensvorteil versprechen oder gewähren läßt, der in einem auffälligen Mißverhält- nis zu der Leistung steht, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Ebenso wird bestraft, wer eine wucherische Forderung erwirbt und es unternimmt, sie zu ver- werten.

§ 302 b

In besonders schweren Fällen wird der Wucher mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren bestraft. Ein besonders schwerer Fall liegt in der Regel vor, wenn der Täter

1. durch die Tat den anderen in wirtschaftliche Not bringt oder
2. sich durch Wechsel wucherische Vermögensvor- teile versprechen läßt."

Artikel 4

Anderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz vom 9. Juli 1954 (Bun- desgesetzbl. I S. 175), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Gesetz über Ordnungs- widrigkeiten vom 24. Mai 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 503), wird wie folgt geändert:

1. § 2 a wird durch folgende Vorschriften ersetzt:

„§ 2 a

Preisüberhöhung in einem Beruf oder Gewerbe

(1) Wer in befugter oder unbefugter Betätigung in einem Beruf oder Gewerbe für Gegenstände oder Leistungen des lebenswichtigen Bedarfs Entgelte fordert, verspricht, vereinbart, annimmt oder ge- währt, die infolge einer Beschränkung des Wett- bewerbs oder infolge der Ausnutzung einer wirt- schaftlichen Machtstellung oder einer Mangellage unangemessen hoch sind, begeht eine Zuwider-

handlung, die nach den Vorschriften dieses Geset- zes geahndet wird.

(2) Die Tat wird nur mit Ermächtigung der fach- lich zuständigen obersten Landesbehörde verfolgt. Die Ermächtigung kann zurückgenommen werden.

§ 2 b

Mietpreisüberhöhung

Preisüberhöhung bei der Wohnungsvermittlung

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen oder
2. für das Vermitteln einer solchen Vermietung unangemessen hohe Entgelte fordert, sich verspre- chen läßt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die in- folge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleich- baren Gemeinden für die Vermietung von Räu- men vergleichbarer Größe, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen gezahlt werden,

2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 die orts- üblichen Entgelte

wesentlich übersteigen.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geld- buße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden."

2. In § 8 Abs. 1 werden jeweils hinter den Wor- ten „§§ 1, 2, 2 a" die Worte „oder 2 b" einge- fügt.

Artikel 5

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

§ 1

(1) Wohnungsvermittler im Sinne dieses Gesetzes ist, wer den Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume nachweist.

(2) Zu den Wohnräumen im Sinne dieses Geset- zes gehören auch solche Geschäftsräume, die we- gen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusam- menhangs mit Wohnräumen mit diesen zusammen vermietet werden.

(3) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegen- heit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume im Fremdenverkehr.

§ 2

(1) Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Wohnungsvermittler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder infolge seines Nachweises ein Mietvertrag zustande kommt.

(2) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler nicht zu, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist.

(3) Ein Anspruch nach Absatz 1 steht dem Wohnungsvermittler gegenüber dem Wohnungssuchenden nicht zu, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind oder bezugsfertig werden. Das gleiche gilt für die Vermittlung einzelner Wohnräume der in Satz 1 genannten Wohnungen.

(4) Vorschüsse dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

(5) Eine abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 3

(1) Das Entgelt nach § 2 Abs. 1 ist in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben.

(2) Außer dem Entgelt nach § 2 Abs. 1 dürfen für Tätigkeiten, die mit der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume zusammenhängen, sowie für etwaige Nebenleistungen keine Vergütungen irgendwelcher Art, insbesondere keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden. Es kann jedoch vereinbart werden, daß bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

(3) Eine Vereinbarung mit dem Wohnungsvermittler, nach der die Vermittlung oder der Nachweis davon abhängig gemacht wird, daß der Auftraggeber Verpflichtungen zum Bezug von Waren oder zur Inanspruchnahme von Dienst- oder Werkleistungen übernimmt, ist unwirksam.

§ 4

Der Wohnungsvermittler und der Auftraggeber können vereinbaren, daß bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist. Die Vertragsstrafe darf 10 v. H. des

gemäß § 2 Abs. 1 vereinbarten Entgelts, höchstens jedoch fünfzig Deutsche Mark nicht übersteigen.

§ 5

Soweit an den Wohnungsvermittler ein ihm nach diesem Gesetz nicht zustehendes Entgelt, eine Vergütung anderer Art, eine Auslagenerstattung, ein Vorschuß oder eine Vertragsstrafe, die den in § 4 genannten Satz übersteigt, geleistet worden ist, kann die Leistung nach den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts zurückgefordert werden; die Vorschrift des § 817 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist nicht anzuwenden. Der Anspruch verjährt in einem Jahr von der Leistung an.

§ 6

(1) Der Wohnungsvermittler darf Wohnräume nur anbieten, wenn er dazu einen Auftrag von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten hat.

(2) Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben.

§ 7

Die Vorschriften des § 3 Abs. 1 und des § 6 gelten nur, soweit der Wohnungsvermittler die in § 1 Abs. 1 bezeichnete Tätigkeit gewerbsmäßig ausübt.

§ 8

(1) Ordnungswidrig handelt, wer als Wohnungsvermittler vorsätzlich oder fahrlässig

1. der Vorschrift des § 3 Abs. 1 über die Angabe des Entgelts zuwiderhandelt,
2. entgegen § 6 Abs. 1 Wohnräume anbietet oder
3. entgegen § 6 Abs. 2 seinen Namen, die Bezeichnung als Wohnungsvermittler oder den Mietpreis nicht angibt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 9

(1) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die Verordnung zur Regelung der Entgelte der Wohnungsvermittler vom 19. Oktober 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 625) außer Kraft.

(2) Unberührt von den Vorschriften dieses Gesetzes bleiben im Land Berlin die §§ 1, 8 und 10 der Regelung über Wohnungs- und Zimmervermittlung vom 8. Oktober 1956 (GVBl. S. 1068) in der jeweils geltenden Fassung.

Artikel 6

Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

§ 1

Ermächtigung zum Erlaß einer Honorarordnung für Ingenieure

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates eine Honorarordnung für Leistungen der Ingenieure zu erlassen. In der Honorarordnung sind Honorare für Leistungen bei der Beratung des Auftraggebers, bei der Planung und Ausführung von Bauwerken und deren technischen Anlagen, bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen sowie bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen zu regeln.

(2) In der Honorarordnung können Mindest- und Höchstsätze festgesetzt werden. Dabei ist den berechtigten Interessen der Ingenieure und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen. Die Honorarsätze sind an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Ingenieurs auszurichten. Für rationalisierungswirksame besondere Leistungen des Ingenieurs, die zu einer Senkung der Bau- und Nutzungskosten führen, können besondere Honorare festgesetzt werden.

(3) Werden in der Honorarordnung Mindestsätze oder Höchstsätze festgesetzt, so ist zugleich vorzusehen, daß

1. von den Mindest- und Höchstsätzen durch schriftliche Vereinbarung abgewichen werden kann;
2. die Höchstsätze nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen überschritten werden dürfen;
3. die Mindestsätze als vereinbart gelten, sofern nicht bei Erteilung des Ingenieurauftrages etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 2

Ermächtigung zum Erlaß einer Honorarordnung für Architekten

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates eine Honorarordnung für Leistungen der Architekten (einschließlich der Garten- und Landschaftsarchitekten) zu erlassen. In der Honorarordnung sind Honorare für Leistungen bei der Beratung des Auftraggebers, bei der Planung und Ausführung von Bauwerken und deren Anlagen, bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen sowie bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen zu regeln.

(2) In der Honorarordnung können Mindest- und Höchstsätze festgesetzt werden. Dabei ist den berechtigten Interessen der Architekten und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu

tragen. Die Honorarsätze sind an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Architekten auszurichten. Für rationalisierungswirksame besondere Leistungen des Architekten, die zu einer Senkung der Bau- und Nutzungskosten führen, können besondere Honorare festgesetzt werden.

(3) Werden in der Honorarordnung Mindestsätze oder Höchstsätze festgesetzt, so ist zugleich vorzusehen, daß

1. von den Mindest- und Höchstsätzen durch schriftliche Vereinbarung abgewichen werden kann;
2. die Höchstsätze nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen überschritten werden dürfen;
3. die Mindestsätze als vereinbart gelten, sofern nicht bei Erteilung des Architektenauftrages etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 3

Unverbindlichkeit der Kopplung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen

Verspricht der Erwerber eines Grundstücks im Zusammenhang mit dem Abschluß des Kaufvertrages dem Veräußerer, einen bestimmten Ingenieur oder Architekten mit der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes auf dem veräußerten Grundstück zu beauftragen, so wird durch dieses Versprechen eine Verbindlichkeit nicht begründet. Satz 1 gilt nicht, wenn der in dem Versprechen bezeichnete Ingenieur oder Architekt Eigentümer des Grundstücks ist.

Artikel 7

Schlußvorschriften

§ 1

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 2

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes treten unbeschadet der Absätze 2 und 3 einen Monat nach der Verkündung in Kraft.

(2) Soweit das Mieterschutzgesetz noch in Geltung ist, tritt Artikel 1 mit dessen Außerkrafttreten in Kraft.

(3) Vorschriften, die zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigen, treten am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Vorbemerkungen

In der Bundesrepublik besteht in weiten Bereichen des Wohnungsmarkts noch ein erheblicher Nachfrageüberhang. Die dadurch bereits verzerrte Marktsituation wird durch den Anstieg der Baupreise noch verschärft. Folge dieser Erscheinungen ist eine Schwächung der Stellung des Mieters bei gleichzeitigem Ansteigen der Mieten. Dieser Entwicklung kann letztlich befriedigend nur durch Schließen der Angebotslücke auf dem Wohnraummarkt abgeholfen werden. Die hierzu notwendigen Maßnahmen, insbesondere eine verstärkte und zielgerechtere Wohnbauförderung, die Schaffung eines den Belangen der Allgemeinheit besser gerecht werdenden Bodenrechts sowie die Förderung von Rationalisierungsmaßnahmen auf dem Bausektor, sind von der Bundesregierung bereits eingeleitet. Die mit diesen Maßnahmen angestrebte endgültige Lösung des Marktproblems läßt sich naturgemäß nur langfristig verwirklichen. Bis zur Erreichung dieses Zieles ist es geboten, den Mieter vor unerträglichen Folgen der derzeitigen Marktsituation und den durch sie ermöglichten Auswüchsen zu sichern. Zu diesem Zweck sieht der Entwurf in Artikel 1 eine allgemeine Verbesserung des materiellen Mietrechts, in Artikel 2 speziell für Gebiete besonderen Wohnungsbedarfs die Einführung eines verstärkten Kündigungsschutzes vor. Durch die Artikel 3 und 4 des Entwurfs wird ein wirksameres strafrechtliches Vorgehen gegen Mietwucher und Preisüberhöhung auf dem Gebiet der Wohnraummiete ermöglicht. Ebenfalls dem Schutz des Mieters dient das in Artikel 5 des Entwurfs vorgesehene Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung und — wenigstens mittelbar — das in Artikel 6 vorgeschlagene Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen. Artikel 7 des Entwurfs enthält die Schlußvorschriften.

Zu Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

I. Nr. 1; Änderung des § 556 a BGB

Die Sozialklausel des § 556 a Abs. 1 BGB hat ihre derzeitige Ausgestaltung durch das Dritte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1248) erfahren. Nach der seinerzeit vom Bundesrat eingebrachten Vorlage zu diesem Gesetz sollte in § 556 a Abs. 1 BGB ausdrücklich vorgeschrieben werden, daß in die Abwägung der Belange des Vermieters auf der einen und einer Härte für den Mieter auf der anderen Seite zugunsten des Mieters auch die Schwierigkeiten der Beschaffung angemessenen Er-

satzraums einzubeziehen seien. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren ist diesem Vorschlag nicht gefolgt worden. Dem lag die übereinstimmende Auffassung zugrunde, daß die Mitberücksichtigung der Schwierigkeiten einer Ersatzraumbeschaffung schon aus der Neufassung des § 556 a Abs. 1 BGB im übrigen folge, eine besondere Vorschrift also entbehrlich sei (vgl. Stellungnahme der Bundesregierung zum Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, Drucksache V/1743 S. 4; Schriftlicher Bericht des Rechtsausschusses über den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, Drucksache V/2317 S. 2; die Abgeordneten Dr. Hauser (Sasbach) und Dr. Reischl in der 140. Sitzung des 5. Deutschen Bundestages vom 6. Dezember 1967, Stenographischer Bericht S. 7104, 7106; Senator Dr. Heinsen, Bericht über die 318. Sitzung des Bundesrates vom 15. Dezember 1967 S. 311).

Der damals eingenommene Standpunkt hat auch in der Rechtsprechung zur neugefaßten Vorschrift des § 556 a Abs. 1 BGB weitgehend seine Bestätigung gefunden. Eine Übersicht über die gerichtlichen Entscheidungen zur Sozialklausel läßt jedoch Zweifel aufkommen, ob den Schwierigkeiten der Ersatzraumbeschaffung, wie sie angesichts der derzeitigen Wohnraumlage — insbesondere in Ballungsgebieten — vielfach anzutreffen sind, im Einzelfall immer die gebotene Beachtung geschenkt wird. Dies läßt es angezeigt erscheinen, die insoweit bereits nach geltendem Recht bestehende Rechtslage durch ausdrückliche Regelung im Gesetz zweifelsfrei klarzustellen und damit zugleich diesen häufig vorkommenden Härtefall stärker in das allgemeine Bewußtsein zu heben.

Gemäß Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a des Entwurfs soll demnach § 556 a Abs. 1 BGB durch einen Satz 2 dahin ergänzt werden, daß eine Härte auch dann vorliegt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Wie die Fassung der Vorschrift ergibt, ist das Fehlen des näher bezeichneten Ersatzraums immer als Härte anzusehen, führt also in jedem Fall zur Notwendigkeit einer Abwägung mit den für den Vermieter streitenden berechtigten Interessen.

Der gemäß Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a des Entwurfs an § 556 a Abs. 1 BGB weiter angefügte Satz 3 ist im Zusammenhang mit der in Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe a vorgesehenen Ergänzung des § 564 a Abs. 1 BGB zu sehen. Nach der letztgenannten Vorschrift sollen — anders als im geltenden Recht — bei einer Kündigung seitens des Vermieters die Kündigungsgründe bereits im Kündigungsschreiben angegeben werden. Mit dieser Regelung wird zunächst erreicht, daß der Mieter zum frühestmög-

lichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erlangt und so in die Lage versetzt wird, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Darüber hinaus zwingt die Begründungspflicht auch den Vermieter, sich selbst über die Rechtslage und die Aussichten des von ihm beabsichtigten Schrittes klarzuwerden. Sie stellt damit nicht nur ein erwünschtes Hemmnis gegen überhaupt unmotivierte Kündigungen dar, sondern dürfte auch geeignet sein, Kündigungen des Vermieters in den Fällen zu verhindern, in denen die Gründe hierfür so schwach sind, daß mit einem erfolgreichen Widerspruch des Mieters nach Lage der Dinge zu rechnen ist.

Da bei der ordentlichen Kündigung die Frage des Vorhandenseins von Kündigungsgründen nur im Rahmen der Sozialklausel Belang hat, ist es nicht angebracht, die Angabe der Gründe im Kündigungsschreiben zur Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung zu machen. Die vom Entwurf vorgesehene Ergänzung des § 564 a Abs. 1 BGB ist daher als Sollvorschrift gefaßt. Sanktion des Verstoßes gegen die Begründungspflicht soll allein der Ausschluß der nichtgenannten Kündigungsgründe für die Abwägung im Rahmen der Sozialklausel sein. § 556 a Abs. 1 Satz 3 BGB in der Fassung des Entwurfs sieht daher vor, daß bei Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 564 a Abs. 1 Satz 2 BGB angegebenen Gründe berücksichtigt werden.

Damit ist das Nachschieben von Gründen für die ausgesprochene Kündigung grundsätzlich ausgeschlossen. Will der Vermieter andere, im Kündigungsschreiben nicht enthaltene Gründe zur Stützung seiner Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses heranziehen, wird er regelmäßig unter Einhaltung der hierfür maßgeblichen Frist eine neue Kündigung aussprechen müssen. Eine Ausnahme soll nach § 556 a Abs. 1 Satz 3 BGB nur dann gelten, wenn die Gründe, auf die sich der Vermieter beruft, erst nachträglich, d. h. nach Ausspruch der Kündigung, entstanden sind. In diesem Fall war die Grundangabe im Kündigungsschreiben objektiv unmöglich. Dann erscheint es aber unbillig, den Vermieter mit der nachträglichen Geltendmachung eines solchen Grundes auszuschließen.

Hat der Vermieter die Kündigungsgründe bei Meidung des Ausschlusses mit diesen Gründen für die Abwägung nach § 556 a Abs. 1 BGB bereits im Kündigungsschreiben anzugeben, wird die im geltenden § 564 Abs. 3 BGB für ihn vorgesehene Pflicht zur Auskunft „auf Verlangen des Mieters“ gegenstandslos. Die Vorschrift soll daher gemäß Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe b aufgehoben werden. Dem trägt Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Rechnung, wonach in § 556 a Abs. 6 Satz 2 BGB die Worte „oder die nach § 564 a Abs. 3 verlangte Auskunft“ gestrichen werden sollen.

II. Nr. 2; Änderung des § 564 a BGB

Die in Artikel 1 Nr. 2 Buchstabe a des Entwurfs vorgesehene Ergänzung von § 564 a Abs. 1 BGB ent-

hält die Begründungspflicht für die Kündigung des Vermieters. Wegen der Einzelheiten wird auf die Bemerkungen zu I verwiesen.

Artikel 1 Nr. 2 Buchstaben b und c enthält die sich aus Buchstabe a der Vorschrift ergebenden Folgeänderungen für § 564 a BGB.

Die in § 564 a Abs. 3 BGB vorgesehene Auskunftspflicht des Vermieters auf Verlangen des Mieters entfällt (vgl. Bemerkungen zu I). § 564 a Abs. 4 BGB wird Abs. 3 der Vorschrift.

Zu Artikel 2

Kündigung von Mietverhältnissen in Gebieten besonderen Wohnungsbedarfs

I. Vorbemerkung

Das im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte soziale Mietrecht für Wohnraummietverhältnisse geht grundsätzlich von einem freien und uneingeschränkten Kündigungsrecht des Vermieters aus. Für den Mieter wird ein Bestandsschutz nur über die Sozialklausel des § 556 a BGB gewährt. Hiernach kann der Mieter widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Ob und welche Gründe dem Vermieter für eine Kündigung des Mietverhältnisses zur Seite stehen, ist also vorerst ohne Belang. Diese Frage gewinnt nur dann eine Bedeutung, wenn der Mieter eine durch die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eintretende Härte geltend machen kann.

Dieser Schutz des Mieters erscheint für Gebiete mit einem erheblichen Fehlbestand an Mietwohnraum als unzureichend. In diesen Gebieten scheidet die bei ausgeglichenen Marktverhältnissen vorhandene Angebotskonkurrenz als Regulativ aus. Der Mieter, der sich zwar nicht auf eine individuelle Härte im Sinne von § 556 a BGB berufen kann, den aber regelmäßig ein Wohnungswechsel mit den damit verbundenen Umständen und Aufwendungen nachhaltig treffen wird, kann hier seine Interessen gegenüber den Anforderungen des Vermieters nicht wirksam wahrnehmen. Bei einem stärkeren Nachfrageüberhang geht der Vermieter mit der Kündigung regelmäßig kein Risiko ein, da er mit einer alsbaldigen anderweitigen Vermietung rechnen darf. Der Mieter ist demnach nicht gleichstarker Partner; er muß — will er die Wohnung behalten — den Wünschen des Vermieters nachkommen und wird — wie die Erfahrung zeigt — vielfach selbst während des Laufs der Mietzeit geneigt sein, Mieterrechte nicht wahrzunehmen, um eine Kündigung zu vermeiden. Solche Verhältnisse verlangen nach einem verstärkten Schutz für den Mieter. Artikel 2 schränkt daher für Gebiete besonderen Wohnungsbedarfs das Recht des Vermieters zur Kündigung von Wohnraummietverhältnissen ein.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

1. § 1; Einschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters

Gemäß § 1 Abs. 2 soll der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum, der in einem Gebiet besonderen Wohnungsbedarfs liegt, nur noch kündigen dürfen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Anders als nach der im Bürgerlichen Gesetzbuch getroffenen Regelung ist hier schon die Kündigungsberechtigung des Vermieters an eine besondere Voraussetzung geknüpft. Eine ohne diese Voraussetzung erfolgende Kündigung ist unwirksam, führt also nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Die Frage einer individuellen Härte für den Mieter ist im Rahmen der Vorschrift des § 1 Abs. 1 ohne Belang; sie kann erst Bedeutung gewinnen, wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht, der Mieter aber der Kündigung nach § 556 a BGB widerspricht (vgl. insoweit § 1 Abs. 5). Der räumliche Anwendungsbereich von Art. 2 § 1 des Entwurfs soll durch Rechtsverordnung der Bundesregierung festgesetzt werden (vgl. § 2 und Bemerkungen dazu).

§ 1 Abs. 2 enthält eine beispielhafte Aufzählung der Umstände, die als berechtigte Interessen des Vermieters anzuerkennen sind. Nach Nummer 1 der Vorschrift soll den Vermieter eine nicht unerhebliche schuldhaft Verletzung der Vertragspflichten durch den Mieter zur Kündigung berechtigen. Dies wird nicht nur der Fall sein, wenn Gründe vorliegen, die den Vermieter nach den §§ 553 bis 554 a BGB zur fristlosen Kündigung berechtigen, sondern auch bei schuldhaften Vertragsverletzungen geringeren Gewichts, mit Ausnahme solcher, die unerheblich — z. B. weil nur vereinzelt vorgefallen — sind. Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 wird als berechtigtes Interesse weiter ein Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen anerkannt. Durch den besonderen Kündigungsschutz des Artikels 2 § 1 soll für den Vermieter eine berechtigte Mieterhöhung nicht ausgeschlossen werden. Auch die Kündigung zum Zwecke der Erhöhung des Mietzinses ist daher zulässig, wenn damit ein Mietzins angestrebt wird, der eine marktgerechte Verzinsung des Eigenkapitals sicherstellen, eine vom Vermieter nicht zu vertretene Steigerung von Kapital- und Bewirtschaftungskosten ausgleichen oder die durch Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen an den Mieträumen oder dem Gebäude entstandenen Kosten decken soll (§ 1 Abs. 2 Nr. 3). Darüber hinaus soll nach § 1 Abs. 2 Nr. 4 eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung gerechtfertigt sein, wenn das Festhalten an dem bisherigen Mietzins für den Vermieter unbillig hart wäre und der angestrebte Mietzins nicht unangemessen hoch im Sinne von § 2 b des Wirtschaftsstrafgesetzes ist. Hierbei ist etwa an den Fall zu denken, daß der Vermieter mit seinem Lebensunterhalt von den Einkünften aus der Vermietung abhängt und sein angemessener Bedarf bei gestiegenen Lebenshaltungskosten und gleichbleibenden Mieteinnahmen beeinträchtigt wäre. Als ein berechtigtes Interesse wird schließlich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 anerkannt, wenn der Vermieter in anderer Weise an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert

und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Insoweit kommt etwa in Betracht, daß der Vermieter eines Einfamilienhauses einen vorgesehenen Verkauf nur dann tätigen kann, wenn ihm das Objekt unvermietet zur Verfügung steht, oder daß zum Zwecke der Sanierung ein Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Wiederaufbau wirtschaftlich geboten ist.

Die in § 1 Abs. 2 enthaltene Aufzählung ist, wie aus dem Wort „insbesondere“ folgt, nicht abschließend. Weitere Gründe sind denkbar; es werden jedoch nur solche Interessen in Betracht zu ziehen sein, die einen den aufgeführten Gründen ähnliches Gewicht haben.

Entsprechend der in Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a für § 556 a Abs. 1 Satz 3 vorgesehenen Regelung sollen als berechtigte Interessen des Vermieters grundsätzlich nur die in seinem Kündigungsschreiben angeführten Gründe berücksichtigt werden können (Artikel 2 § 1 Abs. 3). Nachgeschoben werden dürfen jedoch ausnahmsweise Gründe, die erst nach Ausspruch der Kündigung entstanden sind.

§ 1 Abs. 4 erklärt die Vorschriften des § 556 a Abs. 7 und 8 BGB für entsprechend anwendbar. Der für den Mieter aus den besonderen Marktverhältnissen geforderte Schutz gebietet es, die Regelung für unanwendbar zu erklären (§ 556 a Abs. 7 BGB). Von der Einbeziehung der Mietverhältnisse über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, sowie über Wohnraum, der ganz oder überwiegend vom Vermieter mit Einrichtungsgegenständen auszustatten und nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist, ist im Hinblick auf die für solche besonderen Mietverhältnisse bestehenden andersartigen Marktbedingungen abgesehen.

§ 1 Abs. 5 stellt klar, daß die in Artikel 2 getroffene Regelung nicht an die Stelle, sondern neben anderweitige Schutzrechte des Mieters tritt. So wird insbesondere der Mieter gegenüber einer nach Artikel 2 § 1 Abs. 1 aus den Interessen des Vermieters gerechtfertigten Kündigung eine Härte im Sinne von § 556 a BGB geltend machen können.

2. § 2; Rechtsverordnungsermächtigung

Gemäß § 2 Abs. 1 wird der Anwendungsbereich von § 1 dadurch bestimmt, daß die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung einzelne Städte und Landkreise als Gebiete besonderen Wohnungsbedarfs bezeichnet. Voraussetzung dafür ist, daß die Maßnahme zur Vermeidung sozialer Härten infolge eines erheblichen Fehlbestandes an Mietwohnraum in diesen Gebieten erforderlich ist. Dabei ist unter Härte hier die sich aus den unausgeglichener Marktverhältnissen ergebende allgemeine Beeinträchtigung der Mieterstellung anzusehen. Als Grenzwert ist ein Fehlbestand von 2% festgesetzt. Ausgangspunkt für die Ermittlung des Fehlbestandes sollen die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung nach dem Wohnungszählungsgesetz 1968 vom 18. März 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 225) und deren Fortschreibung sein.

Wie sich aus den Worten „wenn und solange“ ergibt, ist der Fehlbestand an Wohnraum nicht nur Voraussetzung für die Bezeichnung eines Gebietes

als Gebiet besonderen Wohnungsbedarfs, sondern auch Voraussetzung für die Aufrechterhaltung einer solchen Maßnahme. Die Bundesregierung ist also gehalten, eine erlassene Rechtsverordnung insoweit wieder aufzuheben, als sich die Verhältnisse in einem nach § 2 Abs. 1 bezeichneten Gebiet entsprechend gebessert haben.

Um sicherzustellen, daß die Voraussetzungen für den Erlass oder die Aufhebung einer Rechtsverordnung nach § 2 Abs. 1 in bestimmten zeitlichen Abständen geprüft werden und um den gesetzgebenden Körperschaften insoweit eine eigene Kontrolle zu ermöglichen, wird die Bundesregierung gemäß § 2 Abs. 2 verpflichtet, dem Bundestag in dreijährigem Abstand über die Entwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsbedarfs zu berichten.

Zu Artikel 3

Änderung des Strafgesetzbuches

I. Allgemeines

Zur Bekämpfung mißbräuchlich hoher Mietforderungen stehen im Strafrecht zwei Vorschriften zur Verfügung, § 302 e des Strafgesetzbuchs und § 2 a des Wirtschaftsstrafgesetzes, von denen sich vor allem die erste als wenig geeignet erwiesen hat. Ihre Verbesserung ist angebracht, auch wenn man berücksichtigt, daß Wuchertatbestände, die nur eine Mißbrauchsrepression bezwecken, wegen der nicht vermeidbaren Verwendung normativer (wertausfüllungsbedürftiger) Merkmale ungleich schwerer zu handhaben sind als solche mit konkret fixierten Wuchergrenzen. Wenn § 302 e StGB wegen seiner mangelnden Eignung zur Bekämpfung des Mietwuchers geändert werden muß, ist es allerdings unerläßlich, zugleich die anderen Wuchervorschriften des Strafgesetzbuches zu ändern.

Die Vorschriften gegen den Wucher, die 1880 (§§ 302 a bis 302 d) und 1893 (§ 302 e) in das Strafgesetzbuch eingefügt worden sind, richten sich gegen die anstößige, übermäßige Ausnutzung („Ausbeutung“) einer individuellen wirtschaftlichen Schwäche. Ihr Schutzobjekt ist das Vermögen des einzelnen oder einer Mehrheit von Einzelnen (sog. Individualwucher). Darüber hinaus bezeichnet man als Wucher, allerdings abweichend vom Gesetz, vielfach auch das Ausnutzen einer bestimmten allgemeinen Wirtschaftslage, durch das volkswirtschaftlich nicht gerechtfertigte überhohe Gewinne erzielt werden, den sog. Sozialwucher. Sein Angriffsobjekt ist die Gesamtwirtschaft oder ein volkswirtschaftlicher Teilbereich. Soweit in solchen Lagen marktkonforme Mittel nicht ausreichen, bedarf es zu ihrer Unterstützung auch strafrechtlicher Handhaben. Als solche ist 1956 die gegen „Preisüberhöhung“ gerichtete Straf- und Bußgeldvorschrift des § 2 a des Wirtschaftsstrafgesetzes geschaffen worden, die nunmehr durch Artikel 4 dieses Entwurfs geändert werden soll.

Eine Änderung der unübersichtlichen, komplizierten und wenig praktikablen §§ 302 a bis 302 e des Straf-

gesetzbuches gehört seit langem zu den Zielen der Strafrechtsreform, zumal die wucherische Ausbeutung wegen der rücksichtslosen Selbstsucht, die in ihr vielfach zutage tritt, allgemein als besonders verwerflich angesehen wird.

Ein Hauptmangel des geltenden Rechts, das zwischen Kreditwucher (§§ 302 a, 302 b) und Sachwucher (§ 302 e) unterscheidet, besteht darin, daß bei diesem nur die gewerbs- oder gewohnheitsmäßige Begehung strafbar ist. Es ist nicht einzusehen, daß zum Beispiel zwar die Hingabe eines wucherischen Darlehens, das der Beschaffung einer Wohnung dient, schon bei einfacher Begehung, die wucherische Vermietung der Wohnung selbst aber erst bei gewerbsmäßiger Begehung strafbar ist. Da die Grenze zwischen Kredit- und Sachwucher flüchtig ist, bringt die Unterscheidung als solche Nachteile mit sich. Auch die Strafdrohungen der §§ 302 a bis 302 e sind nicht hinreichend aufeinander abgestimmt. Schließlich ist die derzeitige Beschränkung des Nachwuchers (§ 302 c) auf die Fälle, in denen er sich auf ein Kreditwuchergeschäft stützt, nicht sachgemäß.

Ein weiterer Hauptmangel des geltenden Rechts ist die Verwendung des Merkmals „Notlage“. Die Rechtsprechung und die herrschende Lehre verstehen hierunter eine wirtschaftliche Notlage, die sich, wenn auch nur durch vorübergehende Geldverlegenheit bedingt, existenzbedrohend auswirkt. Eine sonstige Notlage oder eine noch nicht als Notlage, sondern nur als Zwangslage bewertbare Situation soll noch nicht genügen, zum Beispiel nicht „die bloße Zwangslage, sich einen Wohnraum beschaffen zu müssen“; es muß nach dieser Auffassung vielmehr „eine Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Lebensführung des Betroffenen“ durch das von ihm zu zahlende überhohe Entgelt hinzukommen (Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Strafsachen Band 11, Seite 182 [185]).

II. Zu den einzelnen Vorschriften

1. § 302 a (Grundtatbestände des Wuchers)

Aus den dargelegten Gründen gestaltet der Entwurf die Wuchervorschriften grundlegend um. Die Unterscheidung zwischen Kredit- und Sachwucher entfällt; auf diese Weise läßt sich der Tatbestand sachlich und sprachlich wesentlich einfacher beschreiben. Außerdem ist eine angemessenere Strafdrohung möglich.

Im Gegensatz zu § 302 a des geltenden Rechts sind nicht mehr die einzelnen Arten von Rechtsgeschäften genannt, auf die sich die wucherischen Bedingungen beziehen, sondern es ist insoweit lediglich allgemein von einer „Leistung“ die Rede. Dieser Begriff ist hier in umfassendem Sinne zu verstehen. Auch die Vermittlung eines Darlehens oder eines sonstigen Rechtsgeschäfts unter wucherischen Bedingungen fällt darunter. Wie im geltenden Recht liegt das entscheidende Merkmal des Wuchers darin, daß der versprochene oder gewährte Vermögensvorteil zu der Leistung in „auffälligem Mißverhältnis“ steht. Wie die Fassung er-

gibt, kommt es hierbei auf das Mißverhältnis zwischen dem Vermögensvorteil des Gläubigers und seiner Leistung an, nicht auf das Mißverhältnis zwischen der Leistung des Gläubigers und den vom Schuldner erlangten oder erhofften Vorteilen.

Das geltende Recht setzt eine Ausbeutung der „Notlage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit“ voraus. Diese Regelung erfaßt jedoch nicht alle schutzwürdigen Fälle. Da sich vor allem der Begriff der Notlage als zu eng erwiesen hat, ersetzt ihn der Entwurf nach dem Beispiel des seit 1914 geltenden österreichischen Rechts und dem früherer deutscher Entwürfe durch den Begriff der Zwangslage. Unter diesen fällt auch die Ausbeutung einer wirtschaftlichen Bedrängnis, die zwar nicht die Existenz des Betroffenen bedroht, aber schwere wirtschaftliche Nachteile mit sich bringt. Eine Zwangslage liegt auch vor, wenn nicht eine wirtschaftliche Bedrängnis, sondern Umstände anderer Art ein zwingendes Sach- oder Geldbedürfnis entstehen lassen. Dies ergibt sich deutlich daraus, daß der Entwurf zwischen dem Merkmal „Zwangslage“ und dem in § 302 b Satz 2 Nr. 1 zur Beschreibung eines besonders schweren Falles verwendeten Merkmal „wirtschaftliche Not“ unterscheidet. Die Ersetzung des Begriffs „Notlage“ durch den der „Zwangslage“ wird namentlich bei der Bekämpfung einer wichtigen Erscheinungsform des Wuchers, dem Mietwucher, durch Erfassung einer größeren Zahl strafwürdiger Fälle von Nutzen sein (vgl. die in Abschnitt I zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofes). Sie wird andererseits nicht dazu führen, daß jede Ausnutzung einer günstigen Gelegenheit zu einem vorteilhaften Geschäftsabschluß schon strafbaren Wucher darstellt. Das im Gegensatz zu einem bloßen Ausnutzen stark einengende Merkmal des „Ausbeutens“ bietet eine ausreichende Sicherung dagegen, daß sich diese Erweiterung des Wuchertatbestands als eine Behinderung des Geschäftsverkehrs auswirken könnte.

Über das geltende Recht hinaus schützt der Entwurf nicht nur den Leichtsinns und die Unerfahrenheit, sondern auch den Mangel an Urteilsvermögen und die Willensschwäche. Ein Mangel an Urteilsvermögen ist zunächst dann anzunehmen, wenn dem Bewucherten in erheblichem Maße die Fähigkeit fehlt, sich durch vernünftige Beweggründe leiten zu lassen. Das ist mehr als bloße Unerfahrenheit, die nur den erheblichen Mangel an geschäftlicher Erfahrung bezeichnet. Der Mangel an Urteilsvermögen umfaßt auch die Unfähigkeit, die beiderseitigen Leistungen und die wirtschaftlichen Folgen des Geschäftsabschlusses richtig zu bewerten. Meist wird dieses Unvermögen die Folge einer Verstandesschwäche sein. Unter den Begriff der Willensschwäche fällt jede Form einer verminderten Widerstandsfähigkeit, die in der Persönlichkeit und dem Wesen des Bewucherten ihre Ursache hat.

Absatz 2 des neuen § 302 a richtet sich gegen den Nachwucher. Die Vorschrift schließt sachlich an den vereinheitlichten Grundtatbestand des Wuchers an und erfaßt damit abweichend von § 302 c des geltenden Rechts auch solche Fälle des Nachwuchers, denen ein Sachwuchergeschäft zugrunde liegt. Wenn

der Entwurf von einer wucherischen „Forderung“ spricht, obgleich diese nach § 138 BGB nichtig ist, so ist dieser Begriff in einem eigenständigen strafrechtlichen Sinne zu verstehen. Das gleiche gilt für das „Erwerben“ einer wucherischen Forderung; auch hier kommt es nicht darauf an, ob das „Erwerben“ in bürgerlich-rechtlicher Hinsicht wirksam ist. Während der Entwurf insoweit § 302 c folgt, als der Nachwucher als zweiaktiges Delikt konstruiert ist, läßt er abweichend vom geltenden Recht schon das auf den bösgläubigen Erwerb folgende Unternehmen einer Verwertung genügen. Der Versuch einer Verwertung steht danach der Vollendung gleich. Eine Verwertung umfaßt sowohl die Weiterveräußerung als auch das Geltendmachen der wucherischen Forderung.

2. § 302 b (Besonders schwere Fälle des Wuchers)

Die Rechtsfigur der besonders schweren Fälle ermöglicht beim Wucher eine ausgewogenere und befriedigendere Strafzumessung, als dies nach dem geltenden Recht möglich ist.

Unrecht und Schuld können namentlich bei den schwereren Erscheinungsformen des Wuchers von zahlreichen äußeren und inneren Umständen beeinflusst sein, die sich einer tatbestandlich umrissenen Umschreibung entziehen. Der Entwurf begnügt sich daher mit der Hervorhebung einiger Beispiele, die dem Richter Anhalt und Maß dafür an die Hand geben sollen, wann regelmäßig ein besonders schwerer Fall vorliegt.

Als erstes Beispiel (Nummer 1) nennt der Entwurf den Fall, daß der Täter den Bewucherten durch die Tat in wirtschaftliche Not bringt. Der Erschwerungstatbestand liegt nur dann vor, wenn der Bewucherte gerade „durch die Tat“ in die wirtschaftliche Notlage geraten ist. Das trifft nicht zu, wenn das ausbeutende Verhalten des Täters eine schon bei Geschäftsabschluß bestehende Not des Bewucherten lediglich verschärft hat. Zu verlangen ist vielmehr, daß der Bewucherte als Folge der Tat in eine Mangellage gerät, die im geschäftlichen Bereich seine Daseinsgrundlage gefährdet oder auf Grund deren im persönlichen Bereich der notwendige Lebensunterhalt ohne Hilfe Dritter nicht mehr gewährleistet ist.

Einen besonders schweren Fall nimmt der Entwurf weiterhin an, wenn sich der Täter durch Wechsel wucherische Vermögensvorteile versprechen läßt (Nummer 2). Diese Form des schweren Wuchers, die bereits § 302 b des geltenden Rechts ausdrücklich hervorhebt, ist für den Betroffenen besonders gefährlich, weil Wechsel verhältnismäßig leicht weitergegeben werden können und der Aussteller sich dann gegenüber dem gutgläubigen Dritten nicht darauf berufen kann, daß dem Wechsel ein nichtiges Geschäft zugrunde gelegen hat.

Um den Unrechtsgehalt des Wuchers deutlicher werden zu lassen, paßt der Entwurf den Strafrahmen für die besonders schweren Fälle weitgehend dem für die besonders schweren Fälle der anderen Vermögensdelikte an.

Zu Artikel 4

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954**I. Allgemeines**

Der gegen Preisüberhöhung gerichtete § 2 a ist 1956 in das Wirtschaftsstrafgesetz eingefügt und 1962 mit dem Ziele geändert worden, wirkungsvoller gegen unangemessen hohe Wohnraumieten einschreiten zu können (Amtl. Begründung zum Entwurf des Änderungsgesetzes — Drucksache IV/593 —). Die an die Änderung geknüpften Erwartungen haben sich jedoch nur zum Teil erfüllt. Wie sich schon aus der Begründung zu Artikel 3 ergibt, ist ein Tatbestand, der notwendigerweise normative (wertausfüllungsbedürftige) Merkmale zu seiner Beschreibung verwendet, nicht leicht zu handhaben. Notwendig ist hier die Verwendung normativer Merkmale, weil nur die Ausnutzung von Störungen der sozialen Marktwirtschaft unterbunden, eine offene oder versteckte Mietpreisbindung aber nicht eingeführt werden soll. Trotz seiner Schwächen scheint das geltende Recht, allerdings in örtlich und zeitlich höchst unterschiedlichem Maße, nicht ohne Nutzen gewesen zu sein, indem es vor allem ermöglichte, eine Herabsetzung überhöhter Mietpreise zu erreichen. Die Summe der bisherigen Erfahrungen ist jedoch unbefriedigend. Der Entwurf versucht daher, die bisher zutage getretenen Mängel zu beseitigen, namentlich den Tatbestand der Mietpreisüberhöhung in dem durch die soziale Marktwirtschaft gesteckten Rahmen deutlicher zu beschreiben.

II. Zu den einzelnen Vorschriften**1. Zu Nummer 1****§ 2 a — Preisüberhöhung in einem Beruf oder Gewerbe**

Schon der besseren Übersichtlichkeit wegen erscheint es angebracht, den jetzt in einem Paragraphen zusammengefaßten Straf- und Bußgeldtatbestand der Preisüberhöhung aufzugliedern. Der neue § 2 a, der sachlich der 1956 in das Wirtschaftsstrafgesetz eingefügten Straf- und Bußgeldvorschrift entspricht, betrifft die Preisüberhöhung bei Betätigung in einem Beruf oder Gewerbe und bezieht sich auf Güter und Leistungen des lebenswichtigen Bedarfs (mit Ausnahme der Vermietung von Räumen zum Wohnen). Er soll — jedenfalls vorläufig — ein sog. Mischtatbestand bleiben, so daß eine Zuwiderhandlung bei Erfüllung bestimmter gesetzlicher Voraussetzungen nicht eine Ordnungswidrigkeit, sondern eine Straftat darstellt. Von dieser Gestaltung jetzt abzugehen und eine reine Ordnungswidrigkeit vorzusehen, würde den Rahmen des Gesetzgebungsvorhabens zu sehr ausweiten.

**§ 2 b — Mietpreisüberhöhung.
Preisüberhöhung bei der Wohnungsvermittlung**

Die in der Überschrift bezeichneten, miteinander in Beziehung stehenden Formen der Preisüberhöhung sollen nach dem Entwurf in einem neuen § 2 b selbständig geregelt werden. Das erscheint zweck-

mäßig, weil ihre Tatbestandsbeschreibung von der der Preisüberhöhung in einem Beruf oder Gewerbe in wesentlichen Punkten abweichen und im übrigen aufwendiger gestaltet werden muß. Zudem wirkt sich, wie unten noch dargelegt wird, die derzeitige Gestaltung als Mischtatbestand nachteilig aus, so daß hier ein reiner Bußgeldtatbestand vorzuziehen ist.

Der neue § 2 b weicht vom geltenden Recht zunächst insoweit ab, als er die „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ als Verursachungsfaktor eines unangemessen hohen Entgelts bestimmt. Es soll also nicht mehr darauf ankommen, ob die unangemessene Höhe die Folge der Ausnutzung einer Mangellage ist, oder, anders ausgedrückt, ob das Entgelt unangemessen hoch ist, weil eine Mangellage ausgenutzt worden ist. Maßgebend für die hier vorgesehene Änderung ist, daß die „Ausnutzung einer Mangellage“, die das geltende Recht fordert, im Einzelfall häufig nicht erkannt oder auf Grund irriger Vorstellungen verneint wird. So schließt die Aufhebung der Mietpreisbindung in den sog. weißen Kreisen entgegen einer bisweilen anzutreffenden Ansicht nicht aus, daß auch in diesen auf bestimmten — örtlichen und sachlichen — Teilmärkten noch ein Mangel an Wohnraum besteht. Das Verhältnis der Vermietungsangebote zu den Mietgesuchen im Anzeigenteil der Tageszeitungen läßt jedenfalls noch keine Schlüsse auf die Situation der Teilmärkte zu.

Außer dem neuen Verursachungsfaktor führt der Entwurf eine Konkretisierungsformel für die Unangemessenheit ein. Nach dieser Formel müssen die in vergleichbaren Fällen üblichen Entgelte wesentlich überschritten werden. Für die Fälle einer Vermietung von Räumen zum Wohnen und damit verbundener Nebenleistungen wird dabei auf die Entgelte verwiesen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbare Räume üblich sind. Bei der Vermietung kommt es dabei an auf die Größe, die Beschaffenheit (z. B. Bauart, baulicher Zustand, Raumaufteilung sowie Ausstattung) und die Lage (z. B. Wohngegend und Lage im Gebäude).

In den Fällen einer Vermietung umfaßt der Ausdruck „Entgelt“ außer dem „Mietzins“ auch anders benannte Gegenleistungen des Mieters, die für den Vermieter geldwerte Vorteile darstellen und von ihm für die Vermietung oder damit verbundene Nebenleistungen gefordert werden.

Nach dem Entwurf sollen Mietpreisüberhöhung und Preisüberhöhung bei der Wohnungsvermittlung Ordnungswidrigkeiten darstellen, die mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Deutsche Mark geahndet werden können. Im geltenden Recht handelt es sich dagegen um sog. Mischtatbestände, bei denen im Einzelfall auf Grund der allgemeinen Richtlinie des § 3 des Wirtschaftsstrafgesetzes entschieden werden muß, ob die Zuwiderhandlung als Straftat oder als Ordnungswidrigkeit zu bewerten ist. Auch wenn man bereit ist, gewisse Bedenken gegen eine solche Regelung zurückzustellen, kann man ihre Eignung für häufiger auftretende Zuwiderhandlungen, wie Mietpreisüberhöhungen, nicht bejahen. Da die entschei-

denden Voraussetzungen nach § 3 — Eignung der Tat zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Ziele der Wirtschaftsordnung, Mißachtung des öffentlichen Interesses an dem Schutz der Wirtschaftsordnung — kaum jemals erfüllt sind, kann eine Mietpreisüberhöhung in aller Regel nur als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Dennoch müssen sich an Stelle der Preisbehörden, die für die Verfolgung von ordnungswidrigen Mietpreisüberhöhungen zuständig sind, die Staatsanwaltschaften auf Grund der bei ihnen eingehenden Anzeigen pflichtgemäß mit der Prüfung der Frage befassen, ob nicht doch vielleicht eine strafbare Mietpreisüberhöhung vorliegt. Eine solche Prüfung, die dann mit der Abgabe an die Preisbehörde endet, führt nicht nur zu einem überflüssigen Verwaltungsaufwand, sondern bewirkt auch Verzögerungen, die der späteren Verfolgung durch die Preisbehörden abträglich sind. Es empfiehlt sich daher, durch die Ausgestaltung als Ordnungswidrigkeit von vornherein die Zuständigkeit der über spezielle Sachkunde verfügenden Preisbehörde sicherzustellen.

2. Zu Nummer 2

Nummer 2 des Artikels 4 nimmt ohne sachliche Änderung des geltenden Rechts die wegen der Aufgliederung des jetzigen § 2 a erforderlichen Folgeänderungen vor.

Zu Artikel 5

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

I. Vorbemerkung

Der Gesetzentwurf verfolgt den Zweck, Mißstände zu beseitigen, die sich bei der Wohnungsvermittlung in den letzten Jahren gezeigt haben. Die Wohnungssuchenden sollen vor ungerechtfertigten wirtschaftlichen Belastungen geschützt werden, die sich häufig aus mißbräuchlichen Vertragsgestaltungen oder unlauteren Geschäftsmethoden für sie ergeben. Außerdem soll die Markttransparenz auf dem Gebiet der Wohnungsvermittlung verbessert werden.

Der Gesetzentwurf übernimmt wesentliche Teile aus dem Initiativantrag der 5. Wahlperiode (BT-Drucks. V/3082) sowie einige der noch geltenden Bestimmungen der Verordnung zur Regelung der Entgelte der Wohnungsvermittler vom 19. Oktober 1942 (RGBl. I S. 625). Die Preisvorschriften dieser Verordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 der Anordnung über Preisbildung und Preisüberwachung nach der Währungsreform vom 25. Juni 1948 (WiGBl. S. 61) und § 1 der Verordnung PR Nr. 5/67 Preisfreigabeverordnung vom 12. Dezember 1967 (BANz. Nr. 237 vom 19. Dezember 1967) außer Kraft getreten.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

§ 1

Die Bestimmung umschreibt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Absatz 1 definiert in Anlehnung

an die Tätigkeitsmerkmale des § 652 Abs. 1 BGB den Begriff des Wohnungsvermittlers. Die Vermittlungstätigkeit muß auf den Abschluß von Mietverträgen gerichtet sein; nicht einbezogen wird dagegen die Vermittlung des Kaufes oder Verkaufs von Grundstücken und Wohnungen.

Nach Absatz 2 bezieht sich das Gesetz grundsätzlich nur auf die Vermittlung von Wohnräumen. Dazu gehören alle Mietwohnungen und Einzelwohnräume, unabhängig von ihrer Größe, baulichen Anlage und Ausstattung und unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind.

Nach Absatz 3 gilt das Gesetz nicht für das Vermitteln von Wohnräumen im Fremdenverkehr. Diese Wohnräume werden regelmäßig im Zusammenhang mit anderen Leistungen nur zu einem vorübergehenden Aufenthalt gemietet. Insofern unterscheidet sich das Vermitteln von Wohnräumen im Fremdenverkehr wesentlich von der Vermittlung der in Absatz 2 genannten Wohnräume, die zu einem dauernden Aufenthalt bestimmt sind. Der Begriff „Wohnräume im Fremdenverkehr“ ist in § 4 des Gesetzes über die Durchführung laufender Statistiken im Handel sowie über die Statistik des Fremdenverkehrs in Beherbergungsstätten (HFVStatG) vom 12. Januar 1960 (BGBl. I S. 6) näher umschrieben.

§ 2

Nach Absatz 1 hat der Wohnungsvermittler entsprechend dem gesetzlichen Bild des Maklervertrages nur bei einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit Anspruch auf ein Entgelt. Ihm steht demnach nur ein Erfolgshonorar zu. Eine abweichende Vereinbarung ist nach Absatz 5 ausgeschlossen. Die Höhe des Honorars wird durch das Gesetz nicht festgelegt. Überhöhte Forderungen können jedoch nach den Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes geahndet werden und unterliegen den allgemeinen Bestimmungen des bürgerlichen Rechts über die Nichtigkeit sittenwidriger Rechtsgeschäfte.

Durch Absatz 2 soll verhindert werden, daß Wohnungsvermittler Entgelte auch in solchen Fällen fordern, in denen eine echte Vermittlungstätigkeit nicht vorliegt. Das ist der Fall, wenn ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird. Eine Vermittlungstätigkeit liegt ferner nicht vor, wenn Mietverträge über Wohnräume, deren Eigentümer oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist, abgeschlossen werden.

Die Verteilung von Wohnräumen, die mit öffentlichen Mitteln im Sinne des I. und II. Wohnungsbaugesetzes oder mit Mitteln nach den §§ 87 a und 88 des II. WobauG gefördert worden sind, ist Aufgabe der Wohnungsbauförderungsämter der Gemeinden und der öffentlichen Dienststellen, die Mittel zur Förderung der Wohnungen bereitgestellt haben. Der Wohnungssuchende kann von diesen Stellen einen Überblick über freie Wohnräume erhalten. Wenn ein Wohnungsvermittler gleichwohl tätig wird, soll ihm deshalb gegenüber dem Wohnungssuchenden kein Anspruch zustehen.

Die Eigenschaft einer Wohnung als „öffentlich gefördert“ endet nach Maßgabe der §§ 15 ff. des Wohnungsbindungsgesetzes. Gilt nach diesen Vorschrif-

ten eine Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert, so fällt sie auch nicht mehr unter die Vorschrift des Absatzes 3.

Wohnungsvermittler verlangen verschiedentlich von Wohnungssuchenden Vorschüsse, die bei erfolgloser Vermittlungstätigkeit nicht oder nur teilweise zurückgezahlt werden. Verlorene Zuschüsse werden gelegentlich selbst dann verlangt, wenn der Wohnungsvermittler überhaupt keine Wohnräume vermitteln kann. Um solchen Mißständen entgegenzuwirken, wird in Absatz 4 vorgeschrieben, daß Vorschüsse nicht gefordert, vereinbart und angenommen werden dürfen.

Im Interesse der Wohnungssuchenden sollen die Regelungen der Absätze 1 bis 4 nicht abbedungen werden können. Nach Absatz 5 sind daher Vereinbarungen, die von den Absätzen 1 bis 4 abweichen, unwirksam.

§ 3

Absatz 1 bestimmt, daß das Honorar auf der Grundlage der Monatsmiete zu berechnen ist. Diese Vorschrift soll es Wohnungssuchenden und Vermietern erleichtern, die Höhe der Maklerentgelte zu vergleichen.

Das Entgelt des Wohnungsvermittlers ist nach § 2 Abs. 1 an den Erfolg gebunden. Daher dürfen nach Absatz 2 außer dem Erfolgshonorar keine weiteren Vergütungen, wie z. B. Einschreib-, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen verlangt und vereinbart werden. Da dem Wohnungsvermittler aber auch in den Fällen, in denen der Nachweis oder die Vermittlung nicht zum Vertragsabschluß führen, Kosten entstehen können (z. B. für Fahrten und Inserate), deren Überbürdung auf den Auftraggeber nicht unbillig erscheint, sieht Satz 2 vor, daß die Erstattung von Auslagen, die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstanden sind, vereinbart werden kann.

Absatz 3 verbietet Kopplungsgeschäfte bei der Vermittlungstätigkeit des Wohnungsvermittlers, wenn der Wohnungsvermittler dabei im eigenen Interesse handelt. Nicht erfaßt sind Kopplungsgeschäfte im Auftrag des Vermieters oder des weichenden Mieters, wie z. B. der Hinweis auf das Verlangen eines Vormieters, vom Nachmieter Ersatz für in der Wohnung vorgenommene Investitionen zu verlangen.

§ 4

Diese Bestimmung begrenzt zum Schutz des Schuldners die Höhe einer etwa vereinbarten Vertragsstrafe.

§ 5

Die Vorschrift stellt klar, daß ein dem Wohnungsvermittler nach diesem Gesetz nicht zustehendes Honorar oder anderes Entgelt nach Bereicherungsgrundsätzen zurückgefordert werden kann. Sie bestimmt ferner eine den Bedürfnissen angemessene kurze Verjährungsfrist. Die Bestimmung entspricht inhaltlich der in anderen Gesetzen für vergleichbare Fälle getroffenen Regelung; wie etwa § 30 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955

(BGBl. I S. 458) oder § 50 Abs. 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes i. d. F. vom 1. September 1965 (BGBl. I S. 1617).

§ 6

Nach Absatz 1 darf der Wohnungsvermittler nur solche Wohnräume anbieten, für die er von dem Vermieter oder einem anderen Berechtigten einen Auftrag erhalten hat. Es soll unterbunden werden, daß Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten, von denen sie zufällig durch Dritte erfahren oder die sie aus Anzeigen in Zeitungen entnommen haben, ohne daß sie von den Berechtigten einen entsprechenden Auftrag haben. Dadurch sollen den Wohnungssuchenden Zeit und Unkosten für vergebliche Besichtigung von Wohnräumen erspart werden.

Die Bestimmungen in Absatz 2 decken sich weitgehend mit § 11 der Verordnung zur Regelung der Entgelte der Wohnungsvermittler. Während nach dem geltenden Recht jedoch in öffentlichen Anzeigen und dergleichen jeweils die Berufsbezeichnung anzugeben ist, fordert Absatz 2, daß stets die Bezeichnung „Wohnungsvermittler“ anzugeben ist. Es wird in Zukunft also nicht mehr genügen, in Anzeigen z. B. dem Namen nur die Abkürzung anzufügen, aus der die Zugehörigkeit zu einem Berufsverband ersichtlich ist.

§ 7

Im Interesse eines umfassenden Schutzes der Wohnungssuchenden unterscheidet der Entwurf grundsätzlich nicht zwischen gewerbsmäßiger und nicht-gewerbsmäßiger Wohnungsvermittlung. Die in § 3 Abs. 1 und § 6 enthaltenen Gebote und Verbote, die allein unter der Sanktion des § 8 stehen, können sich jedoch sinnvoller Weise nur gegen den gewerbsmäßigen Wohnungsvermittler richten. Der Gedanke der Förderung der Markttransparenz, wie er § 3 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 zugrunde liegt, scheidet gegenüber dem bloßen Gelegenheitsvermittler aus. Das in § 6 Abs. 1 enthaltene Verbot scheint gegenüber einem vielleicht nur altruistisch und ohne Entgelt tätig werdenden Gelegenheitsvermittler unangebracht. § 7 beschränkt daher den Geltungsbereich von § 3 Abs. 1 und § 6 auf den Wohnungsvermittler, der die Vermittlungstätigkeit gewerbsmäßig ausübt.

§ 8

Durch die Bußgeldbewehrung der § 3 Abs. 1, § 6 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 soll im Interesse und zum Schutze der Wohnungssuchenden die Beachtung und Anwendung dieser Bestimmungen sichergestellt werden. Da sich die angezogenen Vorschriften allein an den gewerbsmäßigen Wohnungsvermittler wenden, trifft auch § 8 allein diesen Vermittler.

§ 9

Absatz 1 bestimmt, daß die noch geltenden Bestimmungen der Verordnung zur Regelung der Entgelte der Wohnungsvermittler vom 19. Oktober 1942 außer Kraft treten.

Absatz 2 bestimmt, daß die weitergehenden Bestimmungen der in Berlin geltenden Verordnung zur Regelung der Entgelte der Wohnungs- und Zim-

mervermittlung i. d. F. der Verordnung vom 26. August 1968 (GVBl. S. 1155) in der jeweils geltenden Fassung unberührt bleiben.

Zu Artikel 6

Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

I. Vorbemerkung

Ingenieur- und Architektenleistungen sind Teilleistungen einer umfassenden Bauleistung. Die Wirtschaftlichkeit eines Bauwerkes oder einer Anlage, also das Verhältnis von Ertrag zu Aufwand, wird entscheidend durch die Leistungen der Ingenieure und Architekten beeinflusst. Soweit zur Zeit Honorarregelungen für diese Berufe bestehen, tragen sie diesem Sachverhalt nicht ausreichend Rechnung. Es ist daher erforderlich, das Honorarrecht neu zu ordnen und Regelungen zu treffen, die dem Ingenieur und dem Architekten auch einen materiellen Anreiz geben, durch rationalisierungswirksame besondere Leistungen die Bau- und Nutzungskosten zu senken.

Die §§ 1 und 2 des Gesetzes sehen daher eine Ermächtigung der Bundesregierung zum Erlaß von Honorarordnungen für Leistungen der Ingenieure und Leistungen der Architekten vor.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

§ 1

Absatz 1 enthält die Ermächtigung zum Erlaß einer Honorarordnung für Ingenieure. In Satz 2 wird der Umfang der Leistungen, für die Entgelte in der Honorarordnung vorgesehen werden sollen, beschrieben. Erfasst werden alle Teilleistungen der Ingenieure, wie Beratung des Auftraggebers, Planung und Ausführung von Bauwerken und technischen Anlagen sowie Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen.

Die technische Entwicklung wird Ingenieure und Architekten in zunehmendem Maße zu enger Zusammenarbeit zwingen, da die einzelnen Teilleistungen der beiden Berufsgruppen nicht immer scharf voneinander getrennt werden können. Wegen dieser zunehmenden Team-Arbeit der Ingenieure mit Architekten und anderen Fachleuten ist in Satz 2 vorgesehen, daß die Honorarordnung auf die einzelne Leistung in den verschiedenen Bereichen, z. B. bei der Beratung und bei der Planung, abgestellt werden soll.

Nach Absatz 2 Satz 1 können in der Honorarordnung Mindest- und Höchstsätze festgesetzt werden. Entsprechend der Zielsetzung des Gesetzes, zur Begrenzung des Mietanstiegs beizutragen, kommt vor allem der Ermächtigung zur Festsetzung von Höchst-

sätzen Bedeutung zu. Durch die Möglichkeit der Festsetzung von Mindestsätzen neben Höchstsätzen soll verhindert werden, daß aus Höchstsätzen in der Praxis Festsätze werden.

Bei der Festsetzung von Mindest- und Höchstsätzen ist den berechtigten Interessen der Ingenieure und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen. Die Honorarsätze sind ferner an dem Wert und dem Umfang sowie an den Leistungen der Ingenieure auszurichten.

Absatz 2 Satz 4 enthält die Ermächtigung, für rationalisierungswirksame besondere Leistungen des Ingenieurs, die zu einer Senkung der Bau- und Nutzungskosten führen, ein besonderes Honorar festzusetzen. Dieses Honorar für Rationalisierungserfolge soll jedoch nicht für solche rationalisierungswirksame Leistungen berechnet werden können, die selbstverständlich sind und mit dem normalen Honorar abgegolten sind. Rationalisierungserfolge sollen vielmehr nur dann besonders honoriert werden, wenn sie über dem üblichen Rahmen liegen und die Folge besonderer Leistungen des Ingenieurs sind. Die Rationalisierungserfolge müssen zu einer Senkung der Bau- und Nutzungskosten führen; die Wirtschaftlichkeit des geplanten Bauwerkes oder der Anlage muß demnach nachhaltig besser sein als bei einer normalen und üblichen Leistung.

Absatz 3 schreibt vor, daß in der Honorarordnung die Möglichkeit vorzusehen ist, von festgesetzten Mindest- und Höchstsätzen abzuweichen. Aus Gründen der Rechtsklarheit bedarf eine derartige Abweichung jedoch der Schriftform. Eine Überschreitung festgesetzter Höchstsätze soll ferner nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen zulässig sein. Dies entspricht der geltenden Regelung in § 2 der Verordnung PR 66/50 über die Gebühren für Architekten. Werden in der Honorarordnung Mindestsätze festgesetzt, so ist zugleich vorzusehen, daß bei Fehlen einer schriftlichen Honorarvereinbarung diese Mindestsätze als vereinbart gelten. Diese Bestimmung dient der Rechtsklarheit.

§ 2

Die in § 2 enthaltene Ermächtigung zum Erlaß einer Honorarordnung für Leistungen der Architekten entspricht der des § 1. Auch die Gründe für eine derartige Ermächtigung sind die gleichen. Es wird daher auf die Ausführungen zu § 1 verwiesen.

In Absatz 1 wird klargestellt, daß die Honorarordnung auch für die Leistungen der Garten- und Landschaftsarchitekten gelten soll.

§ 3

Mit dieser Vorschrift soll einer Koppelung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- oder Architektenverträgen entgegengewirkt werden.

Bei dem knappen Angebot an Baugrundstücken erwirbt der Ingenieur oder Architekt, dem Grundstücke „anhand“ gegeben sind, eine monopolartige Stellung, die nicht auf eigener beruflicher Leistung

beruht. Der Wettbewerb wird manipuliert. Der Ingenieur oder Architekt widmet sich einer berufsfremden Tätigkeit, die der des Maklers ähnlich ist. Dem Käufer wird das freie Wahlrecht bezüglich seines Ingenieurs oder Architekten genommen. Er muß die an das Grundstück gebundene Ingenieur- oder Architektenleistung mit kaufen, ohne die Leistungsfähigkeit des Ingenieurs oder Architekten im einzelnen zu kennen.

Nur in Ausnahmefällen, wenn der Ingenieur oder Architekt Eigentümer des Grundstücks ist, sollen Verträge mit Ingenieur- oder Architekten-Bindungsklauseln zulässig sein. In solchen Fällen kann ein berechtigtes und schutzwürdiges Interesse des Ingenieurs oder Architekten an der Bebauung des Grundstücks gegeben sein.

Artikel 7

Schlußvorschriften

1. § 1; Geltung in Berlin

§ 1 enthält die übliche Berlin-Klausel.

2. § 2; Zeitlicher Geltungsbereich

§ 2 bestimmt den zeitlichen Geltungsbereich des Gesetzes.

Wie die geltenden Bestimmungen des sozialen Mietrechts sollen auch die in Artikel 1 dieses Gesetzes vorgesehenen Änderungen der §§ 556 a, 564 a BGB vorerst nur in Kraft treten, soweit das Mieterschutzgesetz keine Geltung mehr hat. Für den Geltungsbereich des Mieterschutzgesetzes schiebt daher Artikel 7 § 2 Abs. 2 des Entwurfs das Inkrafttreten von Artikel 1 bis zum Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes auf. Die Bestimmung hat Bedeutung nur für das Land Berlin; in Berlin wird das Mieterschutzgesetz gemäß seinem § 54 erst mit Ablauf des 31. Dezember 1972 außer Kraft treten.

Um den Erlaß der nach diesem Gesetz vorgesehenen Rechtsverordnungen nicht zu verzögern, sollen die hierzu ermächtigenden Vorschriften gemäß Artikel 7 § 2 Abs. 3 unmittelbar nach Verkündung des Gesetzes in Kraft treten.

Im übrigen sieht der Entwurf das Inkrafttreten des Gesetzes einen Monat nach seiner Verkündung vor (§ 2 Abs. 1).

Bericht über die ergänzenden Initiativen zur Begrenzung des Mietanstiegs und zur Verbesserung des Mietrechts

Neben dem vorgelegten Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs hat die Bundesregierung weitere gesetzgeberische und administrative Maßnahmen auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft, der Bautechnik und der Bauwirtschaft eingeleitet oder bereits ergriffen.

I. Maßnahmen auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft und des Wohnungsrechts

1. Änderung der Erbbaurechtsverordnung

Der Bundesminister der Justiz bereitet einen Gesetzentwurf vor, um bei Wohngrundstücken übermäßigen Erhöhungen von Erbbauzinsen entgegenzuwirken, die aufgrund gewisser Anpassungsklauseln verlangt werden.

2. Mustermietvertrag

Der Bundesminister der Justiz erarbeitet auf der Grundlage des Entwurfs des Instituts für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität Köln einen Mustermietvertrag. Er strebt an, den Mustermietvertrag im Benehmen mit den Spitzenverbänden der Wohnungswirtschaft zu erstellen. Die Verbände haben ihre Mitarbeit hierbei zugesagt.

Die Bundesregierung hat zur Unterrichtung der Mieter und Vermieter eine Neuauflage der „Mietfibel“ erarbeitet und herausgegeben.

3. Aufgliederung der Wohnungsmiete (Transparenz der Mietenbildung)

Durch eine stärkere Aufgliederung der Wohnungsmiete in Grundmiete (oder Nettomiete) und Betriebskosten soll deutlich gemacht werden, daß ein wesentlicher Teil der zu entrichtenden Wohnungsmiete zur Deckung notwendiger und vom Vermieter nicht beeinflussbarer Kosten — insbesondere auch kommunaler Gebühren — dient. Damit können namentlich bei unabweisbaren Mieterhöhungen aus Anlaß von Kostensteigerungen Mißdeutungen und Spannungen zwischen Vermieter und Mieter vermieden werden.

Bei den Sozialwohnungen und anderen preisgebundenen Wohnungen ist eine solche Aufgliederung durch gesonderte umlagefähige Betriebskosten bereits ermöglicht. Die am 1. Januar 1971 in Kraft tretende Neubaumietenverordnung 1970 in Verbindung mit der Zweiten Berechnungsverordnung enthält zusätzliche Vorschriften, die eine bessere Unterrichtung des Mieters über die Berechnung und Zusammensetzung der Miete bezwecken (u. a. Vorlage von Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Erläuterungspflicht bei Gleitklauseln).

Für die nicht preisgebundenen Wohnungen soll die angestrebte Aufgliederung in dem vorgesehenen Mustermietvertrag verankert werden. Durch ihn kann auch eine Möglichkeit eröffnet werden, kostenbedingte Mieterhöhungen ohne Kündigung des Mietverhältnisses durchzuführen.

Ferner wird angestrebt, im Rahmen statistischer Erhebungen durch Aufgliederung in Grundmiete und sonstige Nebenkosten die Information über die Mietenentwicklung zu verbessern.

4. Gerechte Belegung von Sozialwohnungen und Anhebung der Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau

Um der Einkommensentwicklung Rechnung zu tragen, müssen die bisherigen Grenzen für die Wohnberechtigung im sozialen Wohnungsbau angehoben werden. Bei der derzeitigen Abgrenzung wird einem Teil der Bevölkerungsschichten, die nicht auf Wohnungen mit Marktmieten verwiesen werden können, der Zugang zu den Sozialwohnungen versperrt. Die Anhebung der Grenzen wird von der Bundesregierung mit einer Vorlage zur Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG), die die erforderlichen Grundlagen zur Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogramms schaffen soll, vorgeschlagen werden. Angestrebt wird eine Grenze in Höhe von 1000 DM monatlich zuzüglich weiterer 250 DM für jedes Familienmitglied, im Rahmen des Regionalprogramms soll die Förderung noch bis zu 40 v. H. über diese Grenze hinaus möglich sein.

Zur Vermeidung künftiger Fehlsubventionierungen sollen neben neuen Förderungsmethoden auch gezielte Maßnahmen gegen höher verdienende Inhaber von Sozialwohnungen — Ausgleichszahlungen wegen nicht mehr gerechtfertigter Subventionierung — ergriffen werden. Diese Maßnahmen werden auf den Lösungsvorschlägen der hierfür eingesetzten Bund-Länderkommission, deren Arbeiten vor dem Abschluß stehen, aufbauen und dem Deutschen Bundestag zur Beschlußfassung zugeleitet werden.

II. Maßnahmen bautechnischer und bauwirtschaftlicher Art

Die gegenwärtige Situation zeigt, daß die Nachfrage von heute nicht mehr mit dem Angebot der Unternehmensstruktur und den Fertigungsmethoden von gestern bewältigt werden kann. Die Möglichkeiten, den Bau von der Planung bis zur Ausführung rationeller zu gestalten, werden nur zögernd genutzt, weil Unklarheiten über die Marktlage und Marktentwicklung die gezielte Rationalisierung des Bauvorganges erschweren. Um den hier in Gang befindlichen Wandel zu beschleunigen, hat die Bundesregierung folgendes veranlaßt:

1. Rationalisierungsmaßnahmen

a) Neufassung der Einsatzrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau

Zur Steigerung der Produktivität und zur Senkung der Baukosten bei gleicher oder höherer Qualität der Bauten werden die im Langfristigen Wohnungsbauprogramm vorgesehenen Bundesmittel mit neu gefaßten Rationalisierungsaufgaben (§ 19 des II. WoBauG) vergeben werden.

Vorbereitung und Durchführung geeigneter neuer Bauvorhaben sollen im Zeichen

- der Nutzung der großen Serie,
- der langfristigen Planung,
- der ständigen und engen Koordination aller Maßnahmen

stehen.

Unbeschadet der sozialpolitischen Zielsetzungen des II. WoBauG werden als besonders förderungswürdig gelten:

größere Bauvorhaben unter einheitlicher oder zusammengefaßter Bauträgerschaft,

kleinere, getrennt liegende Bauvorhaben, wenn sie einheitlich geplant und kontinuierlich durchgeführt werden,

Winterbauvorhaben,

Bauvorhaben mit nachgewiesenen niedrigen Baukosten,

Gruppenvorhaben von Eigenheimen und Kleinsiedlungen wegen der durch Selbsthilfe erzielbaren Kostensenkung.

Zur Intensivierung des Wettbewerbs ist beabsichtigt, die Vergabe öffentlicher Mittel von der Auflage abhängig zu machen, daß die Bauleistungen nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) vergeben werden. Im Interesse der Kostensenkung sollen Bauherren auf die einschlägigen Untersuchungsergebnisse der Rationalisierungsgemeinschaft Bauwesen im Rationalisierungskuratorium der Deutschen Wirtschaft (RKW) ausdrücklich hingewiesen werden, die in verschiedenen Merkblättern veröffentlicht wurden. Des Weiteren wird auf die für öffentliche Baumaßnahmen bereits geltenden Richtlinien, insbesondere zur schlüsselfertigen Vergabe von Baumaßnahmen, zur Anwendung von Bauarten mit vorgefertigten Teilen (Fertigteilbauten) und auf die Anwendung für den Wohnungsbau wesentlicher Normen des Deutschen Normenausschusses aufmerksam gemacht.

Ein umfassender Rationalisierungskatalog wird vorbereitet.

b) Auflagen für Hochbauten des Bundes

Die zuständigen Bundesressorts haben sich um die Rationalisierung ihrer Hochbaumaßnahmen bereits seit Jahren bemüht und zweckmäßige Verfahren in Richtlinien und Hinweisen festgelegt, die auch von den Ländern bei deren eigenen Baumaßnahmen angewendet werden.

Auf Grund des Kabinettsbeschlusses vom 27. August 1970 wurden folgende weitere Initiativen ergriffen:

aa) Zur Erweiterung des Angebots von Bauleistungen wurden mit Rundschreiben des Bundesministers der Finanzen vom 24. September 1970 die bisher bestehenden generellen Beschränkungen bzw. Verbote zur Beschäftigung von Unternehmern und Arbeitskräften aus dem kommunistischen Machtbereich aufgehoben.

bb) Zur Verstärkung des Winterbaues wurden den Finanzbauverwaltungen der Länder durch Rundschreiben des Bundesministers der Finanzen vom 20. Oktober 1970 Hinweise für die Vorbereitung und Durchführung von Winterbauarbeiten bei Hochbaumaßnahmen des Bundes gegeben. In diesen Hinweisen werden die Baudienststellen u. a. angehalten, bei der Durchführung von Winterbauarbeiten die Produktive Winterbauförderung nach dem Arbeitsförderungsgesetz voll zu nutzen. Sie ergänzen die bereits vom früheren Bundesminister für wirtschaftlichen Besitz des Bundes mit Rundschreiben vom 15. Januar 1959 herausgegebenen „Hinweise für die Vergabe von Winterarbeiten im Hochbau“ (MinBIFin 1959 S. 19).

cc) Darüber hinaus setzt sich der Bundesminister der Finanzen im Deutschen Verdingungsausschuß für Bauleistungen für einen baldigen Abschluß der Arbeiten an der Neufassung der VOB ein, damit die Bestimmungen über die funktionale Ausschreibung nach Rahmenentwurf oder Leistungsprogramm so wie die übrigen neuen Vorschriften zur Anpassung der VOB an die technische und wirtschaftliche Entwicklung sobald als möglich eine breitere Anwendung finden können.

Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen stellt zur Zeit einen „Rationalisierungskatalog für den öffentlich geförderten Wohnungsbau“ auf, der als Grundlage für einen gemeinsam zu erarbeitenden „Rationalisierungskatalog für Hochbaumaßnahmen des Bundes“ mit Grundsatzempfehlungen zur Rationalisierung dienen soll.

c) Koordinierung des Einsatzes der öffentlichen Mittel für den Hochbau

Im Bereich der Hochbauten von Bund, Ländern und Gemeinden und im Bereich des mit öffentlichen Mitteln geförderten Hochbaus ist es notwendig, den Einsatz der in den jeweiligen Haushaltsjahren zur Verfügung stehenden Mittel in Zukunft verstärkt zu koordinieren. Die Koordinierung setzt eine Erfassung aller für das laufende Haushaltsjahr geplanten Auftragsvergaben voraus. Auf der Grundlage einer solchen Übersicht sind die Aufträge regional und nach dem Zeitpunkt ihrer Vergabe soweit wie möglich mit der erwarteten Entwicklung der Baukapazitäten und des Baumarktes abzustimmen.

Die Haushalts- und Finanzplanungen von Bund, Ländern und Gemeinden, die mehrjährigen Investitionsprogramme nach § 10 des Stabilitäts- und Wachstumsgesetzes sowie die Durchführung von

konjunkturpolitischen Maßnahmen aufgrund des Stabilitäts- und Wachstumsgesetzes werden durch die Koordinierung der öffentlichen und öffentlich geförderten Hochbauten nicht berührt.

Das Kabinett hat in seiner Sitzung am 27. August 1970 beschlossen: „Mit der Koordinierung des Einsatzes von Bundesmitteln für den Hochbau wird der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen im Einvernehmen mit dem Bundesminister der Finanzen beauftragt.“

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wird die Bundesregierung für die Schaffung der organisatorischen Voraussetzungen dieser Koordinierung folgende Schritte unternehmen:

- aa) Auf Kabinettsebene wird mit den Ländern und den Vertretern der kommunalen Spitzenverbände verhandelt werden, um eine Einigung über die grundsätzliche Bereitschaft der Länder und Gemeinden zur gemeinsamen Erfassung und Koordinierung der öffentlichen und mit öffentlichen Mitteln geförderten Hochbauvorhaben zu erreichen.
- bb) Auf der Grundlage dieser Vereinbarungen sollen unter Federführung des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen Verhandlungen mit den Ländern über die konkrete Ausgestaltung von Verwaltungsabkommen aufgenommen und die institutionellen und organisatorischen Instrumente der Erfassung und Koordinierung festgelegt werden.
- cc) Es soll ein gemeinsamer Baukoordinierungsausschuß für die öffentliche Hand (Teilnehmer: Bund, Länder, Vertreter der kommunalen Spitzenverbände) gebildet werden, der in regelmäßigen Abständen unter dem Vorsitz des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen tagt. Der Ausschuß soll Empfehlungen über die Erfassung und Koordinierung der öffentlichen und mit öffentlichen Mitteln geförderten Hochbauvorhaben von Bund, Ländern und Gemeinden geben. Bei diesen Empfehlungen sollen regelmäßig zu erstattende Berichte des Bundes und der Länder über die Lage auf den einzelnen regionalen Baumärkten zugrunde gelegt werden.

2. Neuregelung der Winterbauförderung nach dem Arbeitsförderungsgesetz

Die Bundesregierung wird dem Deutschen Bundestag demnächst ein Zweites Änderungsgesetz zum Arbeitsförderungsgesetz vorlegen. Dieses Gesetz soll die Förderung der ganzjährigen Beschäftigung in der Bauwirtschaft durch die Bundesanstalt für Arbeit neu ordnen. Das Ziel ist eine Steigerung der Bauproduktion im Winter und damit eine gleichmäßigere Verteilung der Bautätigkeit auf alle Jahreszeiten. Dem Arbeitnehmer wird der volle Lohn, dem Unternehmer wird die volle Ausnutzung seiner Investitionsgüter während des ganzen Jahres weitgehend gesichert. Die Bundesregierung verspricht sich von einer stärkeren Ausnutzung der Baukapazi-

täten in der witterungsungünstigen Jahreszeit und der sich daraus ergebenden Ausweitung des Angebots an Bauleistungen eine preisdämpfende Wirkung.

In der Winterbauförderung sollen in Zukunft die produktiven Förderungsleistungen im Vordergrund stehen. Dazu gehören die Leistungen an Bauunternehmer zur Beschaffung von Winterbaugerät, die Zuschüsse an Bauunternehmer nach Maßgabe der in der Förderungszeit geleisteten Arbeitsstunden (bisherige Produktive Winterbauförderung) sowie bestimmte Leistungen an Arbeitnehmer des Baugewerbes für Winterschutzkleidung, Familienheimfahrten sowie Trennungsbefreiungen. Dabei soll die bisherige Produktive Winterbauförderung durch Einbeziehung des Monats Dezember in die Förderungszeit, durch Wegfall der Anspruchsvoraussetzung einer Mindestarbeitsleistung von 800 Stunden sowie durch die Verminderung des Risikos des Bauunternehmers, bei Arbeitsausfall in der Förderungszeit die gesamte Förderung zu verlieren, entscheidend verbessert werden.

Für unvermeidbare Arbeitsausfälle soll auch in Zukunft das Schlechtwettergeld als subsidiäre Förderungsleistung gewährt werden. Der weitere Ausbau der Förderung macht es aber möglich, die Unternehmer an den sozialen Lasten, die durch unvermeidbare, witterungsbedingte Arbeitsausfälle entstehen, stärker als bisher zu beteiligen.

Bauvorhaben der öffentlichen Hand, auch im Verteidigungssektor, sollen bereits im Winter 1970/71 die rechtlichen Möglichkeiten des Arbeitsförderungsgesetzes nutzen.

3. Vereinheitlichung und Vereinfachung der Bauvorschriften

Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen wird im Benehmen mit den anderen interessierten Bundesressorts Material zusammenstellen, das die Mängel des geltenden Bauaufsichtsrechts im Hinblick auf eine Rationalisierung des Bauwesens aufzeigt. Vorarbeiten in dieser Richtung hat bereits der beim Bundesminister für Wirtschaft gebildete Gesprächskreis „Organisations- und Rechtsfragen des Bauwesens aus wirtschaftlicher Sicht“ geleistet. Auf der Grundlage dieses Materials werden Verhandlungen mit den Ländern geführt werden, um eine rationalisierungsfördernde Vereinfachung und Vereinheitlichung der bauaufsichtlichen Vorschriften zu erreichen.

4. Bauforschung

Neben der verstärkten Förderung der Bauforschung über den Bundeshaushalt ist der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen bemüht, in der Arbeitsgemeinschaft für Bauforschung die Forschung insbesondere im Hinblick auf rationalisierungswirksame Planungs- und Bauverfahren sowie neue Baustoffe zu koordinieren und zu intensivieren. Die Ergebnisse sollen für ihre Verbreitung praxisnah aufbereitet werden.

5. Ergänzende bauwirtschaftliche Maßnahmen

a) Zollaussetzung für Fertighäuser aus Holz und Betonfertigteile

Der Bundesminister für Wirtschaft hat die Vertretung der Bundesrepublik Deutschland bei den Europäischen Gemeinschaften mit Schreiben vom 29. September 1970 unter Beifügung einer eingehenden Studie *) über die Lage der Bauwirtschaft ersucht, die Kommission aufzufordern, gemäß Artikel 103 Abs. 2 des EWG-Vertrages eine Entscheidung des Rates vorzuschlagen, mit der die Bundesrepublik Deutschland ermächtigt wird, die Zollsätze bei den Tarifnummern ex 44.23-B-I — zerlegbare Holzhäuser — und ex 68.11 — Betonfertigteile — auszusetzen.

Die gegenwärtigen Zollsätze betragen

bei zerlegbaren Holzhäusern
9,8 %

(ab 1. Januar 1971 8,4 %)

bei Betonfertigteilen
5,6 %

(ab 1. Januar 1971 4,8 %).

b) Einbeziehung von Bauleistungen in bilaterale Handelsvereinbarungen mit osteuropäischen Ländern

Die Bundesregierung wird bei bilateralen Wirtschaftsverhandlungen mit osteuropäischen Staaten die Bauleistungen einbeziehen. In dem am 16. September 1970 paraphierten Langfristigen Abkommen über den Warenverkehr und die Zusammenarbeit auf wirtschaftlichem und technischem Gebiet mit Ungarn ist jetzt schon eine Kooperationsklausel folgenden Wortlauts enthalten:

„Beide Regierungen werden die Erweiterung der wirtschaftlichen, industriellen und technischen Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Wirtschaftsorganisationen und Institutionen beider Länder auf verschiedenen Gebieten, insbesondere im Bereich der Industrie, des Bau- und Transportwesens, der Ernährungs- und Landwirtschaft unterstützen und alle möglichen Maßnahmen zur Förderung dieser Zusammenarbeit treffen.“

In den langfristigen Abkommen mit Polen (paraphiert am 23. Juni 1970) und der Tschechoslowakei (paraphiert am 12. Juni 1970) sind ähnliche Klauseln enthalten.

Der Bundesminister des Auswärtigen ist gebeten worden, auf das baldige Auftreten von osteuropäischen Bauunternehmen auf dem deutschen Bauproduktmarkt hinzuwirken.

c) Förderung des Strukturwandels in der Bauwirtschaft

Um den Strukturwandel auf dem Gebiet des Bauwesens transparent zu machen und zu erleichtern, hat die Bundesregierung im September 1969 „Struktur-

*) als Anlage beigelegt

vorstellungen für die Bauwirtschaft“ herausgegeben und verbreitet.

Diese „Strukturvorstellungen“ werden überarbeitet und ergänzt.

Anpassungsschwierigkeiten, die die Branche nicht hätte selbst lösen können, sind bisher nicht aufgetreten. Um solche Schwierigkeiten auch für die Zukunft möglichst auszuschließen, wird die Bundesregierung mit den bauwirtschaftlichen Verbänden untersuchen, wie unter besserer Ausnutzung der bereits jetzt bestehenden Anpassungshilfen der Strukturwandel zur Erhöhung der Produktivität erleichtert werden kann.

Die Bundesregierung wird insbesondere prüfen, ob und wie im Rahmen der Förderungsprogramme für kleine und mittlere Unternehmen zu einer kostengünstigeren Produktion von Bauleistungen beigetragen werden kann.

d) Zwischenbetriebliche Kooperation

Zum Zwecke einer umfassenden Darstellung der zwischenbetrieblichen Kooperationsmöglichkeiten hat die Bundesregierung folgende Maßnahmen ergriffen:

Die vom Institut für technische Betriebsführung im Handwerk im Jahre 1968 herausgegebene Schrift „Kooperationsmöglichkeiten im Bau- und Ausbaugewerbe“ wird überarbeitet und neu aufgelegt.

Dem vorgenannten Institut wurde ein Forschungsauftrag mit der Zielsetzung erteilt, die Möglichkeiten der Nutzung der Rationalisierungsreserven mit Hilfe der Kooperation aufzuzeigen. Im Rahmen des Forschungsauftrages soll eine Tonbildschau mit begleitenden Merkblättern zur Übermittlung von Kenntnissen über Kooperationen und Diskussionsmaterial für seminaristische Arbeitsgruppen nach neuzeitlichen pädagogischen Methoden, wie beispielsweise Fallstudien, erarbeitet werden. Ferner soll unter Leitung des Instituts ein regionaler Erfahrungsaustausch in den Kammerbezirken bzw. Innungsverbänden durchgeführt werden.

Das Forschungsvorhaben wird bis zum Frühjahr 1971 soweit abgewickelt sein, daß dann mit den ersten Seminaren begonnen werden kann.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes erwägen eine Überarbeitung und Neuauflage der gemeinsam im Jahre 1968 herausgegebenen „Kooperationsfibel“. Hierzu wird die Bundesregierung im Bedarfsfall einen finanziellen Beitrag leisten.

Im Bundesministerium für Wirtschaft wird z. Z. eine Novelle des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (Kartellgesetz) vorbereitet. Diese Novelle sieht weitere Erleichterungen für die leistungssteigernde Kooperation insbesondere kleiner und mittlerer Unternehmen vor. Nach der geplanten Regelung soll das Kartellverbot nicht für Verträge und Beschlüsse gelten, die die Rationalisierung wirtschaftlicher Vorgänge durch eine bestimmte Art der Koordinierung einzelner Unternehmensfunktionen zum Gegenstand haben, wenn der Wettbewerb dadurch nicht wesentlich beeinflusst wird.

Anlage

**Antrag der Bundesrepublik Deutschland
gem. Artikel 103 des EWG-Vertrages
auf Zollaussetzung**

1. Tarifnr.:	ex 44.23 - B - I
Waren-
bezeichnung:	Zerlegbare Holzhäuser
Zollsatz GZT:	9,8 %
(ab 1. Januar 1971 8,4 %)
2. Tarifnr.:	ex 68.11
Waren-
bezeichnung:	Betonfertigteile
Zollsatz GZT:	5,6 %
(ab 1. Januar 1971 4,8 %)
Einfuhr, Ausfuhr und
Produktion 1968
und 1969:	Siehe Abschnitt C der Be-
gründung
(konkrete Zahlen — soweit
ermittelbar — können auf
Anforderung nachgereicht
werden)
Bedarf 1971:	Wie vor

Begründung

A.

1. Auf dem Baumarkt ist in der BRD die Nachfrage immer noch weit größer als das Angebot. Alle Anzeichen deuten darauf hin, daß ein Ausgleich und somit eine Stabilisierung der Baupreise weder im Jahre 1970 noch in dem darauffolgenden Jahr zu erwarten ist. Die Gründe für die Überhitzungserscheinungen liegen hauptsächlich in der Überforderung der deutschen Baukapazität. Die Folgen sind erhebliche Baupreissteigerungen. Der Baupreisindex für Wohngebäude (reine Baukosten einschließlich 11 % Mehrwertsteuer) ist wie folgt gestiegen:

Jahresdurchschnitt 1968	= + 4,2 %
Jahresdurchschnitt 1969	= + 5,3 %
Mai 1969 auf Mai 1970	= + 17,3 %

2. Die Tariflöhne im Bauhauptgewerbe sind von April 1969 bis heute um 22 % gestiegen. Die Steigerung der Effektivlöhne geht über diesen Prozentsatz noch weit hinaus, weil zu den Tariflöhnen heute keine Arbeitskräfte mehr zu erhalten sind. Die am 1. Mai 1970 vereinbarte Erhöhung des tariflichen Stundenlohnes um rd. 11 % und die im Jahre 1970 eingetretenen und weiter zu erwartenden Materialpreissteigerungen werden die Baupreise noch mehr in die Höhe treiben. Hinzu kommt, daß der 1970 abgeschlossene Lohn-tarifvertrag zum 30. April 1971 kündbar ist und weitere Lohnerhöhungen mit Sicherheit zu erwarten sind.
3. Die Baupreiserhöhungen bringen zwangsläufig Steigerungen des Mietzinses mit sich, wodurch die Versorgung der sozial schwachen Bevölkerungsschichten mit preisgünstigem Wohnraum immer schwieriger wird.
4. Der Überhang genehmigter und begonnener, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden belief sich im Bundesgebiet einschließlich West-Berlin

Ende 1967
auf rd. 709 000 Wohneinheiten

Ende 1968
auf rd. 694 000 Wohneinheiten

Ende 1969 (vorläufig)
auf rd. 735 000 bis 740 000 Wohneinheiten.

Demgegenüber ist das reale Bauvolumen im Wohnungsbau 1969 um 2,5 % zurückgegangen, nachdem es im Jahre 1968 nur geringfügig um +1,3 % zugenommen hatte. Dieses unbefriedigende Ergebnis ist auf die Hochkonjunktur im Baugewerbe und nicht etwa auf eine mangelnde Nachfrage nach Wohnungsbauten zurückzuführen.

ren. So sind durch die boomartige Nachfrage nach gewerblichen Bauten dem Wohnungsbau die notwendigen Baukapazitäten entzogen worden (reale Zunahme des gewerblichen Baues: 1969/68 = +16,6 %, 1968/67 = +8,1 %). Da für 1970 und im kommenden Jahr noch nicht mit einer Rückführung der entsprechenden Kapazitäten in den Wohnungsbau gerechnet werden kann, besteht die Gefahr, daß der Überhang im Wohnungsbau auch weiterhin bestehen bleibt, was weitere Preissteigerungstendenzen nach sich ziehen wird. So sind von Januar bis Mai 1970 im Wohnungsbau 12,9 % weniger Arbeitsstunden als im gleichen Zeitraum des Vorjahres geleistet worden, wogegen die erteilten Baugenehmigungen im Wohnungsbau in der gleichen Zeit um 10,4 % zugenommen haben.

B.

Von deutscher Seite sind verschiedene Maßnahmen ergriffen worden, die sowohl auf eine Beschränkung der Nachfrage als auch auf eine Steigerung des Angebots von Bauleistungen hinzielen.

1. Beschränkung der Nachfrage

- a) Die Bauausgaben des Bundes sind — trotz hohen Bedarfs an Infrastrukturbaumaßen — in den letzten Jahren schwächer angestiegen als im privaten Investitionsbereich. Wegen der in 1970 eingetretenen abnormen Baupreissteigerungen werden die Bauinvestitionen des Bundes in diesem Jahre real niedriger sein als im Jahre 1969.

Es darf jedoch nicht verkannt werden, daß es der Bundesregierung wegen des immer deutlicher werdenden Rückstandes von Baumaßnahmen auf dem Infrastruktursektor (z. B. im Hochschulbau) unmöglich wird, auch in der kommenden Zeit die öffentlichen Bauinvestitionen zurückzustellen.

- b) Die Deutsche Bundesbank hat zur Eindämmung der Nachfrage seit 1969 den Diskontsatz und die Mindestreservesätze in mehreren Etappen erhöht.
- c) Durch die Zweite Verordnung über steuerliche Konjunkturmaßnahmen vom 21. Juli 1970 werden die Möglichkeiten der Absetzung für Abnutzung in fallenden Jahresbeträgen bei beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens und bei zum Anlagevermögen gehörenden Gebäuden (mit Ausnahme der Wohngebäude) in der Zeit vom 5. Juli 1970 bis zum 31. Januar 1971 ausgesetzt. Diese Verordnung wird dazu beitragen, die Bautätigkeit im gewerblichen Sektor

einzu-schränken und somit verhindern, daß weitere Baukapazitäten aus dem Wohnungsbau in den gewerblichen Baubereich abgezogen werden.

Zur allgemeinen Dämpfung der Hochkonjunktur ist das Gesetz über die Erhebung eines rückzahlbaren Konjunkturzuschlags zur Einkommensteuer und Körperschaftsteuer verkündet worden, das vom 1. August 1970 bis zum 30. Juni 1971 einen 10 %igen Zuschlag zur Einkommensteuer und Körperschaftsteuer vorsieht.

2. Steigerung des Angebots

a) Die Anwerbung ausländischer Arbeitnehmer für die Bauwirtschaft ging intensiv weiter. Während jeweils am 30. Juni der Jahre 1967 und 1968 rd. 155 000 ausländische Arbeitskräfte im Bau-, Ausbau- und Bauhilfsgewerbe beschäftigt waren, stieg die Zahl dieser Arbeitskräfte zum 30. Juni 1969 auf rd. 221 000 und zum 30. Juni 1970 auf rd. 300 000.

b) Die Tätigkeit ausländischer Baufirmen in der BRD nimmt gerade in letzter Zeit zu. Diese Entwicklung wird von der Bundesregierung aus konjunkturpolitischen Gründen befürwortet.

c) Die öffentliche Hand bemüht sich intensiv um eine Förderung des ganzjährigen Bauens durch vermehrte Vergabe von Bauaufträgen im Winter.

Bereits im Jahre 1959 erhielten die Baudienststellen hierzu eingehende Richtlinien, die durch die Weisung ergänzt wurden, bei allen Baumaßnahmen mit längerer Ausführungszeit mindestens 30 v. H. der Bauleistung in der Winterperiode ausführen zu lassen. Durch die unter d) aufgeführten Förderungsmaßnahmen sind die Voraussetzungen für eine kontinuierliche Durchführung auch der Baumaßnahmen der öffentlichen Hand wesentlich verbessert worden.

d) Nach dem Arbeitsförderungsgesetz (AFG) vom 25. Juni 1969 werden für die Ausführung von Bauarbeiten, die im Januar und Februar anfallen und bei denen die Bauarbeiter und die Baustelle gegen ungünstige Witterungseinflüsse ausreichend geschützt sind, an die Bauunternehmen Zuschüsse gewährt.

Daneben können Unternehmen des Baugewerbes Darlehen oder Zinszuschüsse für den Erwerb oder die Miete von Geräten und Einrichtungen, die die Durchführung von Bauten in der Schlechtwetterzeit ermöglichen, erhalten.

Arbeitnehmer des Baugewerbes, die während der Schlechtwetterzeit weiter beschäftigt werden, können ebenfalls Zuschüsse — und zwar zu Fahrkosten zum Besuch der mit ihnen im gemeinsamen Haushalt lebenden Angehörigen anlässlich von Arbeitsausfällen aus zwingenden witterungsbedingten Gründen — gewährt werden.

e) An Hand des im Auftrag der Bundesregierung erstellten und auf dem laufenden gehaltenen Fertighausverzeichnis können sich Interessenten

für Fertighäuser über das vorhandene Angebot informieren (siehe auch C 3. letzter Absatz).

f) Damit Lieferfirmen aus anderen Ländern sich über die in der BRD an Fertighäuser gestellten Anforderungen unterrichten und entsprechende Angebote vorlegen können, sind im Auftrage der Bundesregierung zwei Schriften „Anforderungen an die Grundrißplanung“ und „Eine Übersicht über die wesentlichen Bestimmungen für den Bau von Fertighäusern aus Holz“ erstellt worden.

g) An Versuchs- und Vergleichsbauten der Bundesregierung werden laufend Methoden zur Rationalisierung des Bauvorganges erprobt. Sie erstrecken sich auf Förderung des breiten Wettbewerbs, Industrialisierung des Bauvorganges, Anwendung von Fertigbauteilen in Mischbauarten und reiner Fertigteilbauart und auf die Bauausführung in den Wintermonaten.

Erprobte Methoden werden auf den Demonstrativbauvorhaben des Bundes in größerem Umfang angewendet.

Über beide Maßnahmen wird die Öffentlichkeit umfassend unterrichtet.

C.

1. Trotz des Anhaltens der Baupreissteigerungen ist die deutsche Regierung entsprechend ihrer liberalen Wirtschaftspolitik der Auffassung, nicht mittels spezieller gesetzlicher Regelungen in das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Baumarkt einzugreifen. Sie ist vielmehr der Ansicht, daß man versuchen sollte, Angebot und Nachfrage auf dem Baumarkt mit marktkonformen Mitteln auszugleichen.

Hierzu zählt auch die Verbesserung bzw. Erweiterung des Angebots von Fertighäusern und Fertigbauteilen aus Drittländern (wegen Hilfen zur Angebotserstellung siehe Abschnitt B Ziffer 2 Buchstabe f). Dieses Angebot wird durch die sich aus dem GZT ergebende Zollbelastung unnötig verteuert. Durch Aussetzung der Zollsätze könnte erreicht werden, daß die Einfuhr aus Drittländern zunimmt.

Im Jahre 1969 sind — trotz der bestehenden Zollbelastung — aus Drittländern Holzhäuser zerlegbarer Konstruktionen im Wert von rd. 12,5 Mio DM in die BRD eingeführt worden. Daneben wurden aus Drittländern noch Waren der Zollposition 68.11 im Wert von rd. 7,9 Mio DM eingeführt.

2. Das Interesse an dem Erwerb von preisgünstigen Fertigbauten ist bei den Bauherren der BRD nach wie vor groß, was durch die Zunahme der in Fertigteilbauweise errichteten Gebäude bestätigt wird.

Von 1965 bis 1969 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in Fertigteilbauweise von 21 400 auf

28 700 gestiegen. Der Anteil der genehmigten Fertigteilwohngebäude an allen genehmigten Wohngebäuden ist — gemessen in cbm umbauten Raumes — von 3,2 % im Jahre 1965 auf 5,0 % im Jahre 1969 angestiegen. Bei Nichtwohngebäuden hat dieser Anteil sogar stärker zugenommen, nämlich von 4,7 % im Jahre 1965 auf 16,1 % im Jahre 1969.

Wenn solche Steigerungen erreicht werden können, ohne daß hierfür von der Preisgestaltung auf diesem Sektor besondere Anreize ausgegangen sind, kann wohl zu Recht vermutet werden, daß bei Vorliegen preisgünstiger Angebote eine noch stärkere Zunahme zu erwarten ist.

3. Eine weitere Zunahme durch Einfuhren von Fertighäusern usw. aus den EWG-Mitgliedsländern ist durchaus erwünscht. Dem scheinen allerdings preisliche Gründe sowie die in diesen Ländern ebenfalls gegebene Vollausslastung der Baukapazitäten entgegenzustehen.

Für die Erweiterung der Einfuhr von Fertigbauelementen kommen somit vor allem die Drittländer — und hier speziell die nordischen Länder — in Betracht.

Erhärtet wird dies u. a. durch das vorstehend unter B 2. e) erwähnte Fertighausverzeichnis, in das nach eingehender Prüfung durch die zuständigen deutschen Stellen bisher aufgenommen wurden (Stand: April 1970):

Insgesamt

= 93 Typen von Fertighäusern

davon

= 72 Typen deutscher Firmen

= 3 Typen von Firmen aus EG-Ländern

= 18 Typen von Firmen aus Drittländern

darunter

= 12 Typen aus nordischen Ländern

= 3 Typen aus Österreich

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Artikel 1 a (neu)

Anderung der Zivilprozeßordnung

1. Nach Artikel 1 ist folgender Artikel 1 a einzufügen:

„Artikel 1 a

Anderung der Zivilprozeßordnung

Die Zivilprozeßordnung wird wie folgt geändert:

1. § 93 b wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „der §§ 556 a, 556 b“ durch die Worte „des § 556 b“ ersetzt.

b) An Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund des § 556 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs verlangt hat, und der Vermieter aus Gründen obsiegt, die er gemäß § 556 a Abs. 1 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erst nach der Erhebung der Klage vorgebracht hat.“

2. In § 233 Abs. 1 wird nach dem Wort „Notfrist“ das Wort „oder“ durch ein Komma ersetzt und werden nach dem Wort „Revision“ die Worte „oder zur Antragstellung nach § 721 Abs. 2, Abs. 3, § 794 a Abs. 1 Satz 2,“ eingefügt.“

Begründung

Zu Nummer 1

Nach § 93 b Abs. 1 Satz 1 kann das Gericht dem obsiegenden Räumungskläger die Kosten des Rechtsstreits ganz oder teilweise auferlegen, wenn ein Verlangen des Beklagten auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach den §§ 556 a, 556 b BGB wegen der berechtigten Interessen des Klägers nicht gerechtfertigt war und die berechtigenden Belange des Klägers dem Beklagten erst verspätet bekanntgegeben worden sind. Dieser Fall kann für § 556 a BGB i. d. F. des Entwurfs nicht mehr praktisch werden, weil zugunsten des Vermieters nur noch die im Kündigungsschreiben bereits angegebenen Gründe in die Abwägung einzubeziehen sind. Die Erwähnung des § 556 a BGB in § 93 b Abs. 1 Satz 1 ZPO muß daher entfallen.

Andererseits erscheint es aber gerechtfertigt, die in § 93 b vorgesehene Kostenvergünstigung für den Mieter auch auf diejenigen Fälle zu erstrecken, in denen der Vermieter aus Gründen obsiegt, die er nicht bereits im Kündigungsschreiben nach § 564 a Abs. 1 Satz 2 BGB angebracht hat, sondern aus Gründen, die erst nachträglich entstanden sind und die er nach der vorgesehenen Neufassung des § 556 a Abs. 1 Satz 3 BGB ausnahmsweise noch nachträglich vorbringen kann. Soweit er dies spätestens mit der Klageerhebung tut, erscheint eine Kostenvergünstigung für den Mieter nicht erforderlich, weil dieser dann, wenn er die nachträglich vorgebrachten Gründe für durchschlagend hält, ein Anerkenntnis abgeben kann, so daß § 93 eingreift. Erfährt der Mieter die nachträglich vorgebrachten Gründe aber erst nach Klageerhebung, hat er keine ausreichende Überlegungsfrist mehr, so daß ihm nicht zugemutet werden kann, sofort anzuerkennen. Für diese Fälle erscheint es gerechtfertigt, eine Kostenvergünstigung vorzusehen, da die Anwendbarkeit des § 93 in derartigen Fällen zweifelhaft erscheint.

Zu Nummer 2

In der Praxis werden die Fristen zur Stellung eines Antrags nach § 721 Abs. 2, Abs. 3, § 794 a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 häufig versäumt, weil die Antragsberechtigten rechtsunkundig sind und diese Fristvorschriften nicht kennen. Um dadurch auftretende Härten zu vermeiden, erscheint es gerechtfertigt, die Versäumung dieser Antragsfristen in die Regelung des § 233 Abs. 1 einzubeziehen. Eine solche Lösung ist einer Ausgestaltung dieser Antragsfristen als Notfristen oder der Einführung einer Rechtsmittelbelehrung vorzuziehen.

Artikel 2

Kündigung von Mietverhältnissen
in Gebieten besonderen Wohnungsbedarfs

2. Zu § 1 Abs. 2 Nr. 3, § 2 Abs. 1 a (neu)

a) § 1 Abs. 2 Nr. 3 ist wie folgt zu fassen:

„3. durch die Kündigung ein Mietzins angestrebt wird, der die Kostenmiete nicht übersteigt;“

b) Nach § 2 Abs. 1 ist folgender Absatz 1 a einzufügen:

„(1 a) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Be-

rechnung der Kostenmiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 zu erlassen, insbesondere über

- a) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und die hierfür zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen);
- b) die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge;
- c) die Wohnflächenberechnung."

Begründung

Die in § 1 Abs. 2 Nr. 3 enthaltene Regelung ist zu unbestimmt, um eine für die Gerichte praktikable und rechtsstaatlich einwandfreie gesetzliche Grundlage für die Bemessung eines angemessenen Mietzinses abzugeben. Insbesondere ist auch unklar, ob der Begriff „Eigenkapital“ das im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit aufgewendete Eigenkapital (vgl. § 4 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung) oder das bei einem späteren Eigentumserwerb aufgewendete Eigenkapital betrifft; im letzteren Fall könnten z. B. bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen im Weg der Kündigung erhebliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden. Auch die Höhe der Bewirtschaftungskosten wird, soweit es sich nicht um feststellbare Kosten des Einzelfalls handelt (z. B. Betriebskosten), durch Pauschalbeträge in Anlehnung an die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt werden müssen. Da eine genaue Definition im Gesetz selbst zu umständlich wäre, wird vorgeschlagen, in § 1 Abs. 2 Nr. 3 lediglich auf die Kostenmiete abzustellen und nähere Vorschriften über deren Ermittlung durch eine Rechtsverordnung der Bundesregierung treffen zu lassen (vgl. dazu den Vorschlag zu § 2 Abs. 1 a).

Mieterhöhungen zur Deckung der Kosten von Wertverbesserungen im Sinne des § 541 a BGB brauchen in § 1 Abs. 2 Nr. 3 nicht besonders erwähnt zu werden, da sie von dem Begriff der Kostenmiete mitumfaßt werden (vgl. § 11 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung). Im übrigen wäre eine Zitierung des § 541 a BGB überflüssig, da der für § 1 Abs. 2 Nr. 3 maßgebliche Wortlaut in dieser Bestimmung bereits enthalten ist.

Eine ähnliche Regelung, wie sie für § 1 Abs. 2 Nr. 3 vorgeschlagen wird, war früher bereits in den §§ 22 und 23 des Ersten Bundesmietengesetzes enthalten.

3. Zu § 1 Abs. 2 Nr. 4

§ 1 Abs. 2 Nr. 4

ist nach den Worten „angestrebte Entgelt“ wie folgt zu fassen:

„die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Größe, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen gezahlt werden, nicht übersteigt;“.

Begründung

Die wesentliche Überschreitung des ortsüblichen Entgelts kann im Interesse der Rechtsicherheit hingenommen werden, wenn es um die Frage der Bußgeldbewehrung geht. Für die bürgerlich-rechtlichen Verhältnisse sollte aber auf die Ortsüblichkeit abgestellt werden.

4. In § 1 Abs. 2 Nr. 5

ist der Punkt durch ein Semikolon zu ersetzen und folgender Halbsatz anzufügen:

„dies gilt nicht bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.“

Begründung

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird immer häufiger vorgenommen. In diesen Fällen sehen sich die Mieter der Kündigung aus Eigenbedarf oder Eigeninteresse ausgesetzt. Ohne die Änderung können unzumutbare Härten, insbesondere für sozial schwache Mieter entstehen.

5. Zu § 1 Abs. 2 Satz 2 (neu)

Dem § 1 Abs. 2 ist folgender Satz 2 anzufügen:

„Die Nummern 3 und 4 gelten nicht für preisgebundenen Wohnraum.“

Begründung

Klarstellung des Gewollten.

6. Zu § 1 Abs. 3 a (neu)

In § 1 ist nach Absatz 3 folgender Absatz 3 a einzufügen:

„(3 a) Die Kündigung kann für den Termin erfolgen, für den sie nach dem Vertrag und den allgemeinen Vorschriften des bürgerlichen Rechts zulässig ist. Die Vorschriften, nach denen der Vermieter das Mietverhältnis fristlos oder unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig kündigen kann, bleiben unberührt.“

Begründung

Es sollte klargestellt werden, daß die Vorschriften des § 1 nur für die sog. ordentliche Kündigung gelten, bei der Kündigung daher auch die vertraglichen und gesetzlichen Kündigungsfristen eingehalten werden müssen, jedoch die Vorschriften über die außerordentliche Kündigung unberührt bleiben.

7. § 1 Abs. 4

ist wie folgt zu fassen:

„(4) Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam. § 1 gilt nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichneten Art.“

Begründung

Zum besseren Verständnis der Vorschrift sollten Verweisungen vermieden werden, zumal dann, wenn es sich dabei nicht um umfängliche Regelungen handelt. Deshalb empfiehlt es sich, statt der vorgesehenen Verweisung in Absatz 4 den Wortlaut des § 556 a Abs. 7 und 8 BGB zu wiederholen.

8. Zu § 1 Abs. 6 (neu)

Dem § 1 ist folgender Absatz 6 anzufügen:

„(6) Eine Kündigung, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erklärt worden ist, aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens eine Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht bewirkt hat, ist unwirksam, wenn der Vermieter nicht ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des Absatzes 2 hat.“

Begründung

Die Übergangsregelung soll verhindern, daß Vermieter diesem Gesetz zuvorkommen und Kündigungen schon vorsorglich mit Rücksicht auf die bevorstehende Beschränkung des Kündigungsrechts erklären. Die Regelung wird für notwendig gehalten, da solche Kündigungen bereits jetzt beobachtet werden und zu einer unbefriedigenden Umgehung des Gesetzes führen würden. Sie ist verfassungsrechtlich unbedenklich, weil nur die Kündigungen erfaßt werden sollen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens eine Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht bewirkt haben; dagegen bleiben solche Kündigungen unberührt, durch welche die gekündigten Mietverhältnisse bereits vor Inkrafttreten beendet wurden, auch wenn die Mieter die Wohnungen bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht geräumt haben.

9. Zu § 1 a (neu)

Nach § 1 ist folgender § 1 a einzufügen:

„§ 1 a

Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 1 gilt entsprechend.“

Begründung

Es muß vermieden werden, daß § 1 durch Vereinbarung von befristeten Mietverhältnissen umgangen wird. Der Mieter soll daher Fortsetzung des auf bestimmte Zeit eingegangenen Mietverhältnisses verlangen können, wenn nicht berechnete Interessen des Vermieters im Sinne des § 1 entgegenstehen. Das Recht des Mieters, Fortsetzung auch gemäß § 556 b BGB zu verlangen, bleibt unberührt (§ 1 Abs. 5).

10. Zu § 2 Abs. 1

§ 2 Abs. 1 genügt nicht den nach Artikel 80 Abs. 1 Satz 2 GG an eine Verordnungsermächtigung zu stellenden Anforderungen, wenn er nur bestimmt, daß für die Berechnung des Fehlbestandes an Mietwohnraum die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung nach dem Wohnungszählungsgesetz 1968 und deren Fortschreibung zu berücksichtigen sind. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte daher § 2 Abs. 1 um eine Bestimmung ergänzt werden, aus der sich klar ergibt, für welche Arten von Wohnungen (z. B. Erst- und Zweitwohnungen, von Angehörigen ausländischer Streitkräfte bewohnte Wohnungen) und für welche Arten von Haushalten (Mehr- und Einpersonenhaushalte) die mit der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 ermittelten Zahlen anzusetzen und wie sie fortzuschreiben sind.

11. Zu § 2 Abs. 1 Satz 1

In § 2 Abs. 1 Satz 1

sind die Worte „Städte und Landkreise“ durch das Wort „Gemeinden“

zu ersetzen.

Begründung

Die Fassung des Entwurfs sieht vor, daß das Wohnungsdefizit für den Landkreis insgesamt festgestellt wird. Es erscheint demgegenüber sinnvoller, die Berechnung auf die einzelnen Gemeinden abzustellen, weil es für die Feststellung der Wohnungsversorgung auf diese ankommen muß. Die statistischen Unterlagen aus der Wohnungszählung von 1968 reichen für diese Feststellung aus.

12. Zu § 2 Abs. 1 Satz 3 (neu)

Dem § 2 Abs. 1 ist folgender Satz 3 anzufügen:

„Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.“

Begründung

Hamburg ist nach seiner Verfassung keine Gemeinde, so daß ohne entsprechende Ergänzung

§ 2 Abs. 1 unmittelbar auf Hamburg nicht anwendbar wäre (vgl. auch § 188 Abs. 6 BBauG).

13. Zu § 4 (neu)

Es ist folgender § 4 anzufügen:

„§ 4

(1) In einem gemäß § 2 als Gebiet besonderen Wohnungsbedarfs bezeichneten Gebiet ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter eine das Dreifache der monatlichen Miete übersteigende Leistung zu erbringen hat, die der Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus dem Mietverhältnis dient (Sicherheitsleistung).

(2) Soweit eine Vereinbarung nach Absatz 1 unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) Absätze 1 und 2 gelten nicht für Wohnraum, für den nach anderen Gesetzen abweichende Vorschriften gelten.“

Begründung

In Gebieten erhöhten Wohnraumbedarfs mehrten sich die Fälle, daß überhöhte Mietkautionen gefordert werden. Weil der Wohnungssuchende hier oft vor der Wahl steht, die geforderte überhöhte Mietkaution zu zahlen oder die Wohnung nicht zu bekommen, muß er geschützt werden. Eine das Dreifache der monatlichen Miete übersteigende Mietkaution erscheint als überhöht.

Soweit andere Gesetze eine abweichende Regelung enthalten, soll es bei diesen Regelungen bleiben. Abweichende Regelungen sind die des — vom 1. Januar 1971 an — für öffentlich geförderten Wohnraum geltenden § 10 Abs. 2 der Neubaumietenverordnung 1970 und des in Hamburg und München (Stadt und Landkreis) für den größeren Teil des Altwohnungsbestands noch geltenden § 30 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes.

Artikel 2 a (neu)

Anderung des Mieterschutzgesetzes

14. Nach Artikel 2 ist folgender Artikel 2 a einzufügen:

„Artikel 2 a

Anderung des Mieterschutzgesetzes

Das Mieterschutzgesetz in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (Reichgesetzbl. I S. 712) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Ände-

rung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietprei- rechts im Land Berlin vom 19. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2357) wird wie folgt geändert:

1. In § 4 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) Eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach Absatz 1 ist ausgeschlossen, wenn das Aufhebungsbegehren im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum oder eines Wohnungserbbaurechts an einer Mietwohnung oder von einem Wohnungseigentümer oder einem Wohnungserbbauberechtigten gegen einen Mieter geltend gemacht wird, dessen Mietverhältnis bereits vor Begründung des Wohnungseigentums oder des Wohnungserbbaurechts bestanden hat.“

2. § 4 a erhält folgende Fassung:

„§ 4 a

Ein Mietverhältnis über eine öffentlich geförderte Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) kann nach § 4 nur aufgehoben werden, wenn die zuständige Stelle dem Vermieter bescheinigt hat, daß eine erforderliche Genehmigung für eine Benutzung der Wohnung zu Wohnungszwecken entsprechend den Absichten des Vermieters oder für die beabsichtigte anderweitige Verwendung der Wohnung erteilt wird.“

3. In § 4 Abs. 1 wird am Ende der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Buchstabe c eingefügt:

„c) wenn zur Anpassung vorhandener Wohngebäude und Wohnungen an die technischen, hygienischen und wohnkulturellen Fortschritte, insbesondere durch bauliche Verbesserungen, durch Einrichtungen oder durch Teilung von Wohnungen in abgeschlossene Teilwohnungen, eine neuzeitliche Ausgestaltung von Wohnraum (Modernisierung) gewährleistet erscheint, die Wohneinheiten nach durchgeführter Modernisierung als Mindestausstattung über eine Badeeinrichtung und eine Inntoilette verfügen und bei Fortsetzung des Mietverhältnisses die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen baulich oder wirtschaftlich wesentlich erschwert wäre.“

4. § 23 c erhält folgende Fassung:

„§ 23 c

Ein Mietverhältnis über eine öffentlich geförderte Wohnung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) kann nach den §§ 22

bis 23 b nur aufgehoben werden, wenn die zuständige Stelle dem Vermieter bescheinigt hat, daß eine erforderliche Genehmigung für eine Benutzung der Wohnung zu Wohnzwecken entsprechend den Absichten des Vermieters oder für die beabsichtigte anderweitige Verwendung der Wohnung erteilt wird."

5. Nach § 31 b wird folgender § 31 c eingefügt:

„§ 31 c

Die Vorschriften der §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 sind nicht anzuwenden auf Mietverhältnisse über öffentlich geförderte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues, die an Nichtwohnberechtigte im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) ohne Genehmigung überlassen worden sind."

Begründung

Zu Nummer 1

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen nimmt ständig zu und es entstehen unzumutbare Härten, insbesondere für sozial schwache Mieter, bei einer Kündigung aus Eigenbedarf oder Eigeninteresse. Mit der Bestimmung soll erreicht werden, daß sowohl die gegen den Mieter gerichtete Klage des Wohnungseigentümers als auch die des Grundstückseigentümers erfaßt wird, der Eigeninteresse geltend macht, weil er eine Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen beabsichtigt.

Da die gleiche Situation gegeben sein kann, wenn ein Erbbauberechtigter einem anderen das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten Gebäude einräumt (Wohnungserbbaurecht), ist auch der Wohnungserbbauberechtigte in die beabsichtigte Ergänzung einzubeziehen.

Zu Nummern 2 bis 5

Da Berlin das einzige Land ist, in dem das Mieterschutzgesetz auf Grund des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2357) für weitere drei Jahre bis zum 31. Dezember 1972 weiterhin gilt, bedarf es nach Fortfall des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes einer Anpassung an die neue Rechtslage (Wohnungsbindungsgesetz).

Die Vorschriften der §§ 4 a und 23 c des Mieterschutzgesetzes sind auf Bestimmungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes abgestellt und müssen nun dem Wohnungsbindungsgesetz angepaßt werden.

Ferner sind Ergänzungen des Gesetzes erforderlich. Berlin strebt an, die Modernisierung des

Althausbestandes zu aktivieren. Häufig werden diese Bestrebungen dadurch erschwert, daß die Mieter in den Wohnungen verbleiben oder die nach § 28 Abs. 2 Satz 2 zuzulassenden Mieterhöhungen die Maßnahmen wirtschaftlich nicht tragen. Daher ist eine Erweiterung der Vorschriften des § 4 b durch eine entsprechende Bestimmung notwendig.

Für die Dauer des Fortbestehens des Mieterschutzes können wirksame Maßnahmen gegen die unrechtmäßige Überlassung und Nutzung von Sozialwohnungen nur durchgeführt werden, wenn für solche Mietverhältnisse der Mieterschutz ausgeschlossen wird. Daher ist die Einfügung des § 31 c geboten.

Artikel 2 b (neu)

Einführung des sozialen Mietrechts für mieterschutzfreie Mietverhältnisse über Wohnraum im Land Berlin

15. Nach dem neuen Artikel 2 a ist folgender Artikel 2 b einzufügen:

„Artikel 2 b

Einführung des sozialen Mietrechts für mieterschutzfreie Mietverhältnisse über Wohnraum im Land Berlin

Für das Mietverhältnis über Wohnraum in Berlin, auf die die §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 des Mieterschutzgesetzes nicht anzuwenden sind, gelten die Vorschriften des Artikels VI des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), die Vorschriften der Gesetze zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 505), vom 14. Juli 1964 (Bundesgesetzbl. I S. 457) und vom 21. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1248) sowie die Artikel 1 und 2 dieses Gesetzes."

Begründung

Für Mietverhältnisse über Wohnungen, die nicht mehr den in Berlin noch bis zum 31. Dezember 1972 geltenden Mieterschutzbestimmungen unterstehen, gilt auch nicht das bereits im übrigen Bundesgebiet eingeführte soziale Mietrecht, da nach den Überleitungsvorschriften (vgl. Artikel IV § 7 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964, BGBl. I S. 457) das Inkrafttreten dieser Bestimmungen an das Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes geknüpft ist. Mit dem Hinausschieben der Geltungsdauer des Mieterschutzgesetzes in Berlin unterliegen diese Mietverhältnisse materiell-rechtlich den vor der Einführung des sozialen Mietrechts geltenden Vorschriften des BGB. Die darin liegende Benachteiligung der betroffenen Mieter ist zu beseitigen.

Artikel 3

Anderung des Strafgesetzbuches

16. Zu § 302 a Abs. 1

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens den zivilrechtlichen Begriff des Wuchers in § 138 Abs. 2 BGB dem strafrechtlichen Wucherbegriff des § 302 a Abs. 1 StGB anzupassen.

17. Zu § 302 a Abs. 1

In § 302 a Abs. 1 sind die Worte „ , die Willensschwäche“ zu streichen.

Begründung

Soweit der Tatbestand darauf abstellt, daß sich der Täter nicht eine äußerliche Zwangslage, sondern bestimmte persönliche Eigenschaften des Bewucherten zunutze macht, ist es angezeigt, neben dem Leichtsinne und der Unerfahrenheit auch den Mangel an Urteilsvermögen zu schützen. „Die Willensschwäche“, die schon dann gegeben ist, wenn sich der Bewucherte von dem Drängen seines Geschäftspartners besonders leicht beeinflussen läßt, erscheint demgegenüber nicht im gleichen Maße eines strafrechtlichen Schutzes bedürftig. Zudem würde die „Willensschwäche“ einem solchen Schutz kaum zugänglich sein, weil im Strafverfahren nicht nur das tatsächliche Vorliegen einer verhinderten Widerstandsfähigkeit, sondern darüber hinaus auch nachgewiesen werden müßte, daß der Täter diesen Umstand bewußt zur Übervorteilung des Bewucherten ausgenutzt hat.

18. § 302 a Abs. 2

ist wie folgt zu fassen:

„(2) Ebenso wird bestraft, wer es unternimmt, eine wucherische Forderung als Rechtsnachfolger zu verwerten.“

Begründung

Während § 302 a i. d. F. des Entwurfs in Absatz 1 bis auf eine geringfügige Abweichung in der Strafdrohung (Einschaltung der Worte „oder mit Geldstrafe“) dem Absatz 1 des § 265 StGB im E 1962 entspricht, weicht er in Absatz 2 von diesem Vorbild ab. Nach § 302 a Abs. 2 i. d. F. des Entwurfs soll bestraft werden, wer eine wucherische Forderung erwirbt und es unternimmt, sie zu verwerten. Nach der Begründung soll „das auf den bösgläubigen Erwerb folgende Unternehmen einer Verwertung“ für die Strafbarkeit genügen. Demgegenüber sah § 265 Abs. 2 StGB im E 1962 vor, denjenigen mit Strafe zu bedrohen, der es unternimmt, eine wucherische Forderung als Rechtsnachfolger zu verwerten. Erfasst wird demnach vom Straftatbestand auch, wer eine wucherische Forderung

gutgläubig erwirbt und sie hernach wucherisch zu verwerten unternimmt. Diese weitere Tatbestandserfassung verdient schon deshalb den Vorzug, weil sie geeigneter erscheint, dem Gesamtanliegen des Entwurfs Rechnung zu tragen. Im übrigen ist es für das Opfer in gleicher Weise einschneidend, ob der Täter den wucherischen Charakter vor oder nach dem Erwerb der Forderung erkannt hat. Andererseits verdient auch derjenige Strafe, der eine Forderung verwertet, obwohl er nach ihrem Erwerb Kenntnis von ihrem wucherischen Ursprung erlangt hat.

Der Begriff „Rechtsnachfolger“ ist ebenso wie der Begriff „Forderung“ in strafrechtlichem Sinne zu verstehen. Daß die Forderung nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts nichtig ist und daher auch keine Rechtsnachfolge eintreten kann, ist für die strafrechtliche Betrachtung ohne Belang.

19. In § 302 b

ist vor Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

„01. gewerbsmäßig handelt,“.

Begründung

Der im übrigen dem § 266 StGB im E 1962 nachgebildete § 302 b verzichtet darauf, das gewerbsmäßige Handeln als Regelbeispiel anzuführen. Wie in § 266 Abs. 1 StGB im E 1962 sollte auch in § 302 b diese Fallgestaltung als Regelbeispiel aufgenommen werden. Aus der Weglassung dieses Regelbeispiels könnte zudem die Rechtsprechung sehr leicht den Schluß ziehen, daß der Gesetzgeber, der den § 302 b im übrigen dem § 266 StGB im E 1962 nachbildete, das gewerbsmäßige Handeln nicht für so verwerflich und gefährlich erachtet, daß es in der Regel unter den schärferen Strafrahmen fällt. Eine Argumentation in dieser Richtung könnte um so näher liegen, als nach bisherigem Recht der Sachwucher nur bei gewerbs- oder gewohnheitsmäßiger Begehung strafbar war. Ein solches Ergebnis könnte nicht hingenommen werden. Gerade dem gewerbsmäßigen Wucher ist wegen seiner besonders verwerflichen und gefährlichen Erscheinungsform mit aller Schärfe zu begegnen.

Artikel 4

Anderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

20. Zu Nummer 1 (§ 2 b)

§ 2 b ist wie folgt zu fassen, und es ist folgender § 2 c anzufügen:

„§ 2 b

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räu-

men zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen gezahlt werden, wesentlich übersteigen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden."

B e g r ü n d u n g

Die Änderung dient der Übersichtlichkeit.

Zur Einfügung der Worte „vorsätzlich oder leichtfertig“ nach dem Wort „wer“ in § 2 b Abs. 1 und in § 2 c Abs. 1:

Die Anwendung der Vorschrift dürfte in der Praxis Schwierigkeiten bereiten, weil sie nur vorsätzliches Handeln erfaßt. Es besteht die naheliegende Gefahr, daß sich die Betroffenen darauf berufen, sie hätten eine kostendeckende Miete einschließlich eines angemessenen Gewinns errechnet und nicht gewußt, daß diese die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden üblichen Entgelte wesentlich übersteigt. Es wird in der Regel schwierig sein, diese Einlassung zu widerlegen und dem Betroffenen wenigstens bedingten Vorsatz nachzuweisen. Die Erweiterung des Tatbestandes auf leichtfertiges Handeln würde gegenüber dem geltenden Recht eine wesentlich bessere Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen ermöglichen.

Zur Feststellung der Vergleichbarkeit reichen die in dem Entwurf genannten Kriterien nicht aus. Durch die Einfügung des Wortes „Art“ in § 2 b Abs. 1 Satz 2 soll sichergestellt werden, daß insbesondere auch Wohnungen gleichen Alters und Wohnungen gleicher Finanzierungsart (öffentlich gefördert, steuerbegünstigt oder freifinanziert) zum Vergleich herangezogen werden.

„§ 2 c

Preisüberhöhung bei der Wohnungsvermittlung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für das Vermitteln einer Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundener Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die ortsüblichen Entgelte wesentlich übersteigen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden."

21. Zu Nummer 2 (§ 8 Abs. 1)

Nummer 2 ist wie folgt zu fassen:

„2. In § 8 Abs. 1 werden jeweils nach den Worten „§§ 1, 2, 2 a“ die Worte „ , 2 b oder 2 c“ eingefügt.“

B e g r ü n d u n g

Folge der Einfügung des § 2 c.

A r t i k e l 5

Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung

22. Zu § 2 Abs. 2

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob und in welcher Weise durch eine Ergänzung des § 2 Abs. 2 Umgehungen durch Einschaltung von Stroh Männern (juristische und natürliche Personen) verhindert werden können.

Das gleiche gilt für Fälle, in denen Makler und Eigentümer in sonstiger enger wirtschaftlicher Verbindung oder in einem engen Verwandtschaftsverhältnis zueinander stehen.

23. In § 2 Abs. 3

ist der Satz 2 durch folgende Sätze zu ersetzen:

„Das gleiche gilt für nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordene oder bezugsfertig werdende Wohnungen, wenn Mittel aus öffentlichen Haushalten als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der für den Bau entstehenden Gesamtkosten oder zur Finanzierung der laufenden Aufwendungen oder zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen oder Tilgungen erbracht worden sind. Sätze 1 und 2 gelten für die Vermittlung einzelner Wohnräume entsprechend.“

B e g r ü n d u n g

Ein Teil der Wohnungen wird mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert, die nicht unter die Begriffsbestimmung der öffentlichen Mittel des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes fallen. Dieser Tatsache ist durch die Ergänzung des § 2 Abs. 3 Rechnung zu tragen, da auch für solche Wohnungen ein Entgelt für die Vermittlung von den Mietern nicht gezahlt werden sollte.

24. Zu § 6 Abs. 2

Der Bundesrat geht davon aus, daß unter dem Begriff „Mietpreis“ die Bruttomiete einschließlich der Nebenleistungen zu verstehen ist. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, wird die Bundesregierung gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens eine Klarstellung herbeizuführen.

25. § 8 Abs. 1 Nr. 1 und 2

sind wie folgt zu fassen:

- „1. entgegen § 3 Abs. 1 das Entgelt nicht in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete angibt,
2. entgegen § 6 Abs. 1 ohne Auftrag Wohnräume anbietet oder“.

Begründung

Klarere Fassung der Bußgeldvorschrift.

26. In § 8 Abs. 2

sind nach dem Wort „Geldbuße“ die Worte „bis zu fünftausend Deutsche Mark“ einzufügen.

Begründung

Die Wirksamkeit der Vorschrift wäre im Hinblick auf den Kreis der Normadressaten bei der nach § 13 OWiG ansonsten gegebenen Höchstgrenze von 1000 DM nicht gewährleistet.

27. Zu § 9 Abs. 3 (neu)

Dem § 9 ist folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) § 2 gilt für das Land Berlin und für das Saarland mit der Maßgabe, daß das Datum „20. Juni 1948“ für das Land Berlin durch das Datum „24. Juni 1948“, für das Saarland durch das Datum „1. April 1948“ zu ersetzen ist.“

Begründung

Dem Stichtag 20. Juni 1948 entsprechen in Berlin und im Saarland die angeführten anderen Daten.

Artikel 6**Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen****28. Zu §§ 1, 2**

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens den Umfang der Ermächtigungen in § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 auf das Gewollte einzuschränken. Diese Prüfung soll sich auf die Überschrift zu § 1 erstrecken.

Ferner sollte geprüft werden, ob in § 2 Abs. 1 Satz 2 nach dem Wort „Anlagen“ die Worte „von Gärten und Landschaften,“ eingefügt werden sollten.

29. Zu §§ 1, 2

In §§ 1, 2 sind jeweils in Absatz 3 die Nummern 1 bis 3 durch folgende Nummern 1 und 2 zu ersetzen:

- „1. die Mindestsätze als vereinbart gelten, sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wird;
2. die Höchstsätze nur durch schriftliche Vereinbarung und nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen überschritten werden dürfen.“

Begründung

Die Aussage der bisherigen Nummer 1 ist in den bisherigen Nummern 2 und 3 enthalten, wobei Nummer 3 auch eine Unterschreitung der Mindestsätze zuläßt. Die vorgeschlagene Fassung bringt daher insoweit eine Vereinfachung. Die Abweichung von Mindestsätzen muß auch nach Erteilung des Auftrags möglich sein, weil sich die Umstände, die eine Abweichung als zweckmäßig erscheinen lassen, in manchen Fällen erst bei der Durchführung des Vertrages ergeben. Ferner wird in Nummer 2 klargestellt, daß die besonderen Leistungsvoraussetzungen zum Erfordernis der Schriftform hinzutreten müssen.

30. Zu § 3

- a) Die Überschrift des § 3 ist wie folgt zu fassen:

„Unverbindlichkeit
von Kopplungsgeschäften“

Begründung

Folge der Änderung in § 3 Satz 1.

- b) **In § 3 Satz 1**

sind die Worte „oder Architekten“ durch die Worte „ , Architekten oder Unternehmer“ zu ersetzen.

Begründung

Das Verbot der Architektenbindung sollte durch das Verbot einer Bindung an einen bestimmten Unternehmer erweitert werden. Eine zulässige Unternehmerbindung könnte unschwer zu einer Umgehung führen und wiederum die Bindung an einen bestimmten Architekten ermöglichen. Schließlich wird mit dem Verbot der Unternehmerbindung auch der Wettbewerb im Bau- und Wohnungswesen gefördert.

- c) **§ 3 Satz 2**

ist zu streichen.

Begründung

Die Vorschrift entwertet die in Satz 1 getroffene Regelung. Mißstände auf dem Gebiet der Architektenbindung von Grundstücken sind vor allem dort aufgetreten, wo Architekten durch Vorratskäufe von Bau-

erwartungsland sich die Ausgangsposition zur Vereinbarung einer Architektenbindung geschaffen haben. Mit Hilfe des Satzes 2 läßt sich die in Satz 1 getroffene Regelung mühelos umgehen.

d) Zu § 3 Abs. 2 (neu)

Dem § 3 ist folgender Absatz 2 anzufügen:

„(2) Absatz 1 gilt bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts entsprechend.“

Begründung

Bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts besteht in gleicher Weise ein Bedürfnis dafür, die Kopplung mit Ingenieur- und Architektenverträgen für unverbindlich zu erklären. Ohne eine solche Ergänzung bestünde die Gefahr, diese Regelung dadurch zu umgehen, daß statt einer Veräußerung des Grundstücks auf eine Erbbaurechtsbestellung ausgewichen wird.

**Artikel 7
Schlußvorschriften**

31. Zu § 2 Abs. 2 Satz 2 (neu)

In § 2 Abs. 2 ist folgender Satz 2 anzufügen:

„Das Inkrafttreten des Artikels 2 b gemäß Absatz 1 bleibt hiervon unberührt.“

Begründung

Die Ergänzung stellt klar, daß die Bestimmungen des vorgeschlagenen Artikels 2 b einen Monat nach Verkündung dieses Gesetzes in Kraft treten sollen.

32. Der Bundesrat ist mit der Bundesregierung der Auffassung, daß den Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt letztlich befriedigend nur durch Schließen der Angebotslücke abgeholfen werden kann. Eine der wesentlichen Zielsetzungen der in dieser Richtung von der Bundesregierung beabsichtigten Initiative ist es, die Preissituation auf dem Baumarkt zu entschärfen, weil sie auf die Höhe der Mieten von maßgeblichem Einfluß ist. Mit dieser Tendenz wären Maßnahmen nicht vereinbar, die zu einer Erhöhung der Baupreise führen.

Nach Auffassung des Bundesrates sollten daher bei öffentlichen Bauaufträgen die preisrechtlichen Höchstgrenzen erhalten bleiben. Die Erfahrungen der Praxis zeigen, daß es auf keinem Teilmarkt in der Bundesrepublik so wenig Wettbewerb gibt wie hier. Es ist noch bei weitem nicht gewährleistet, daß Angebot und Nachfrage echte Wettbewerbspreise zustande bringen. Der Wegfall der Höchstgrenze hätte in ihrem Umfang nicht absehbare Preissteigerungen auf dem öffentlichen Baumarkt zur Folge, die sich im Hinblick auf die Leitfunktion des öffentlichen Baumarkts auch auf den privaten Sektor nachteilig auswirken müßten.