

## Gesetzentwurf der Bundesregierung

### Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum

#### A. Zielsetzung

Das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1839) (– Wohnraumkündigungsschutzgesetz –) ist bis zum 31. Dezember 1974 befristet. Es hat zu einer Beruhigung im Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern sowohl hinsichtlich der Mieterhöhungen als auch der Rechtsstreitigkeiten geführt. Der Schutz des Mieters vor willkürlichen Kündigungen und unberechtigten Mieterhöhungen soll nicht entfallen sondern wegen der überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt dauerhaft ausgestaltet werden. Marktorientierte Mieterhöhungen müssen jedoch zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes möglich sein.

#### B. Lösung

Die Kündigungsschutzvorschriften des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes werden in das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs übernommen. Die Vorschriften über Mieterhöhungen werden in einem zeitlich nicht befristeten Gesetz über Mieterhöhungen zusammengefaßt. Hierbei wird an dem Prinzip der Vergleichsmiete festgehalten. Die Anforderungen an die Begründung der Mieterhöhungsverlangen werden jedoch den Bedürfnissen der Praxis angepaßt. Bei Erhöhung der Betriebskosten, zur Deckung der Kosten einer Modernisierung und gesteigener Kapitalkosten können diese Kosten in einem vereinfachten Verfahren in angemessenem Umfang auf die Mieter umgelegt werden.

#### C. Alternativen

keine

**D. Kosten**

Die Begrenzung der zulässigen Mieterhöhungen führt tendenziell zu geringeren Wohngeldzahlungen, als sie bei einem ersatzlosen Auslaufen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes eintreten würden. Das kann allerdings eine entsprechende Begrenzung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und damit geringere Steuereinnahmen zur Folge haben. Die Höhe etwaiger Mindereinnahmen und Minderausgaben läßt sich nicht abschätzen.

Bundesrepublik Deutschland  
der Bundeskanzler  
I/4 (III/3) – 843 01 – Mi 13/74

Bonn, den 19. April 1974

An den Präsidenten  
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister der Justiz.

Der Bundesrat hat in seiner 404. Sitzung am 5. April 1974 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Brandt

## Anlage 1

## Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert:

1. Nach § 564 a wird folgender § 564 b eingefügt:  
§ 564 b

(1) Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

(2) Als ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses 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. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen;
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Die Möglichkeit, im Falle einer anderweitigen Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt dabei außer Betracht. Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, daß er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3) Als berechnigte Interessen des Vermieters werden nur die Gründe berücksichtigt, die in dem Kündigungsschreiben angegeben sind, soweit sie nicht nachträglich entstanden sind.

(4) Weitergehende Schutzrechte des Mieters, insbesondere nach §§ 556 a bis 556 c bleiben unberührt.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(6) Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art.

2. In § 565 Abs. 3 werden die Eingangsworte wie folgt gefaßt:

„Ist Wohnraum, den der Vermieter ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, jedoch nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen, so ist die Kündigung zulässig.“

### Artikel 2

#### Mietverträge auf bestimmte Zeit

(1) Ist nach dem 31. Oktober 1970 ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so kann der Mieter spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 564 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(3) Diese Vorschrift gilt nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genannten Art.

### Artikel 3

#### Gesetz zur Regelung der Mieterhöhung

##### § 1

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 2 bis 5 verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt.

## § 2

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzins verlangen, wenn

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist und
2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist, ferner auch auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt in der Regel die Benennung von drei, höchstens von sechs Vergleichsobjekten.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Monats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Zahlung des erhöhten Mietzins klagen. Wird die Klage binnen dieser Frist nicht erhoben, so kann ein neues Erhöhungsverlangen frühestens neun Monate nach Ablauf der Klagfrist gestellt werden, es sei denn, daß das frühere Verlangen nicht wirksam war.

(4) Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder wird er zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses verurteilt, so schuldet er den erhöhten Mietzins von dem Beginn des vierten Monats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

## § 3

(1) Hat der Vermieter Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern, oder hat er bauliche Änderungen vorgenommen, die er nicht zu vertreten hat, so kann er eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, die sich aus einer Erhöhung der jährlichen Miete um vierzehn vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ergibt. Der erhöhte Mietzins darf jedoch die üblichen Entgelte, die sich nach Durchführung der Maßnahmen für vergleichbaren Wohnraum nach § 2 Abs. 1 Satz 2 ergeben, nicht um mehr als zehn vom Hundert übersteigen. Werden die Kosten für Maßnahmen nach Satz 1 ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen

oder durch Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus öffentlichen Haushalten gedeckt oder vom Mieter oder für diesen von einem Dritten getragen, so ermäßigt sich der aus Satz 1 ergebende Erhöhungsbetrag um den Unterschiedsbetrag zwischen dem marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken und dem für das Darlehen zu entrichtenden Zinssatz; eine Mietvorauszahlung oder ein Baukostenzuschuß steht einem Darlehen des Mieters gleich.

(2) Der Vermieter soll den Mieter vor Durchführung der Maßnahmen nach Absatz 1 auf die voraussichtliche Höhe der entstehenden Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hinweisen.

(3) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt, sofern der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nach Absatz 2 mitgeteilt hat und die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um nicht mehr als zehn vom Hundert abweicht; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Diese Fristen verlängern sich um drei Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nach Absatz 2 nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert abweicht.

(5) § 32 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125) bleibt unberührt.

## § 4

(1) Für Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung können Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch einseitige schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(3) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats oder, wenn die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben worden ist, vom Ersten des übernächsten Monats an. Soweit die Erklärung darauf beruht, daß sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten,

höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(4) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

#### § 5

(1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten im Sinne von § 19 der Zweiten Berechnungsverordnung durch einseitige schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn sich der Zinssatz für die Darlehensschuld aus Fremdmitteln im Sinne von § 13 der Zweiten Berechnungsverordnung gegenüber dem am 30. Juni 1973 geltenden Zinssatz erhöht hat und wenn die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Der Vermieter kann für das Eigenkapital, soweit es auf die Gesamtkosten im Sinne von § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung noch investiert ist, entsprechende Zinserhöhungen bis zum marktüblichen Zinssatz für erste Hypotheken berechnen und geltend machen. § 4 Abs. 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(2) Ermäßigen sich die Kapitalkosten nach einer Erhöhung nach Absatz 1, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

#### § 6

Hat der Vermieter seine Erklärungen nach §§ 2 bis 5 mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

#### § 7

(1) Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2, so ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 3 oder nach § 5, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach §§ 2 bis 5 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung

kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses erfüllt sind.

#### § 8

(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 7 abweichen, sind unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat.

(2) Die Vorschriften der §§ 1 bis 7 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über preisgebundenen Wohnraum,
2. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
3. über Wohnraum, den der Vermieter ganz oder teilweise mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern er nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist oder sofern er Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

#### Artikel 4

##### Anwendung auf bestehende Mietverhältnisse

Ein Mietverhältnis, das zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

#### Artikel 5

##### Geltung für mieterschutzfreie Mietverhältnisse über Wohnraum im Land Berlin

Die Artikel 1 bis 4 gelten im Land Berlin für Mietverhältnisse über Wohnraum, auf die die §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 des Mieterschutzgesetzes nicht anzuwenden sind.

#### Artikel 6

##### Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

#### Artikel 7

##### Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1975 in Kraft.

(2) Soweit das Mieterschutzgesetz noch in Geltung ist, treten die Artikel 1 bis 4 mit dessen Außerkrafttreten in Kraft. Das Inkrafttreten des Artikels 5 nach Absatz 1 bleibt hiervon unberührt.

## Begründung

### A. Allgemeine Bemerkungen

#### I.

Die im November 1971 in Kraft getretenen Mietgesetze

— das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1745) – im folgenden: Mietrechtsverbesserungsgesetz –

und das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1839) – im folgenden: Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WK SchG) –

verfolgten das Ziel, die Rechtsstellung des Mieters von Wohnraum zu verbessern; er sollte – vor allem durch die Regelungen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes – vor willkürlichen Kündigungen und ungerechtfertigten Mieterhöhungen geschützt werden (vgl. auch den Schriftlichen Bericht des Rechtsausschusses des Bundestages, BT-Drucks. VI/2421 unter 1.).

Die Geltungsdauer des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (nicht des Mietrechtsverbesserungsgesetzes) ist begrenzt: Es soll nach Artikel 3 § 2 Abs. 3 mit Ablauf des 31. Dezember 1974 außer Kraft treten.

#### II.

Die Regelungen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes haben sich bewährt. Die Zahl der Mieträumungsprozesse wie auch die Mieterhöhungen sind nach den Feststellungen der Mietervereine zurückgegangen; die Mietenbewegung hat sich sowohl bei Altbauwohnungen als auch bei freifinanzierten Wohnungen beruhigt. Diese Feststellungen werden durch die inzwischen vorliegenden Statistiken bestätigt: Die Zahl der von den Amtsgerichten erledigten Mieträumungsprozesse ist im Jahr 1972 in allen Bundesländern außer in Berlin gegenüber 1971 zurückgegangen, im Bundesdurchschnitt um rund 10 v. H. (in Berlin ist wegen der Fortgeltung des Mieterschutzgesetzes das Wohnraumkündigungsschutzgesetz bisher nur für einen sehr begrenzten Kreis von Wohnungen in Kraft). Der Mietindex ist im Jahr 1972 nur noch um 5,7 v. H. und damit langsamer gestiegen als der allgemeine Preisindex.

Wegen dieser positiven Auswirkungen soll mit dem vorliegenden Gesetz die zeitlich befristete Geltung der Regelungen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes beseitigt werden. Seine Regelungen sollen im Grundsatz Dauerrecht werden, und zwar sollen die Vorschriften über den Kündigungsschutz Bestandteil des sozialen Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs und dort im systematischen Zusammenhang

mit den allgemeinen Kündigungsregelungen verankert werden; die Regelungen für Mieterhöhungen sollen in einem besonderen unbefristeten Gesetz erfolgen, da Änderungen nach den Erfahrungen der Praxis mit den Neuregelungen oder zur Anpassung an veränderte wohnungswirtschaftliche Verhältnisse erforderlich werden können.

Bei dieser Gelegenheit werden die Erfahrungen der Praxis bei der Anwendung der Regelungen für Mieterhöhungen durch entsprechende Änderungen und Ergänzungen berücksichtigt.

Der Gesetzentwurf geht dabei von folgenden Grundsätzen aus:

1. Bei der überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt des menschlichen Daseins gebietet die Sozialstaatsverpflichtung des Grundgesetzes (Artikel 20), den vertragstreuen Mieter vor willkürlichen Kündigungen und damit dem Verlust seiner Wohnung zu schützen.

Dieser Kündigungsschutz ist unabhängig davon erforderlich, ob die Lage auf dem Wohnungsmarkt als ausgeglichen angesehen wird. Jeder Wohnungswechsel bringt für den Mieter regelmäßig nicht unbeträchtliche Kosten und andere meist erhebliche Unzuträglichkeiten mit sich. Eine Belastung des vertragstreuen Mieters mit solchen Kosten und Unzuträglichkeiten ist bei der Bedeutung der Wohnung in einem sozialen Rechtsstaat nur gerechtfertigt, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat.

Dieser Kündigungsschutz darf im Grundsatz auch nicht davon abhängig sein, ob der Wohnraum leer oder teilweise oder vollständig möbliert vermietet wird. Anderenfalls würden weite Kreise der Bevölkerung, insbesondere viele ausländische Arbeitnehmer benachteiligt. Nicht die Ausstattung des Wohnraums sondern seine enge Einbezogenheit in den Wohn- und Lebensbereich des Vermieters kann eine Ausnahme vom Kündigungsschutz rechtfertigen. Der Kündigungsschutz und die Regelungen für Mieterhöhungen werden daher auf möblierte Wohnräume außerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ausgedehnt.

2. Mieterhöhungen müssen in angemessenem Rahmen zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung möglich sein, ohne daß deshalb das Mietverhältnis in seinem Bestand in Frage gestellt wird. Mieterhöhungen dürfen nicht unter dem Druck einer drohenden Kündigung zustandekommen; die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung muß ausgeschlossen bleiben. Denn der Mieter wird einer Mieterhöhung unter dem Druck einer drohenden Kündigung wegen der Kosten und der anderen Unzuträglichkeiten, die

der Wohnungswechsel mit sich bringt, meist selbst dann zustimmen, wenn er in eine etwa entsprechende Wohnung umziehen könnte.

3. Die Grenze für Mieterhöhungen bleibt grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete. Die vorgeschlagenen anderen Systeme bieten für Mieterhöhungen keine Vorteile, abgesehen davon, daß jeder Systemwechsel zunächst neue Rechtsfragen aufwirft und damit Rechtsunsicherheit bewirkt.

So würde die Einführung der Kostenmiete bei nicht preisgebundenen und daher nicht mit öffentlichen Mitteln geförderten Neubauwohnungen der jüngsten Zeit zum Teil erhebliche, aus den Marktverhältnissen nicht gerechtfertigte Mieterhöhungen ermöglichen. Tabellenmieten sind erfahrungsgemäß sehr starr und würden deshalb einer ständigen Anpassung an die Entwicklung bedürfen, wenn sie nicht zu Unzuträglichkeiten führen sollen.

Die Vergleichsmiete ermöglicht demgegenüber die notwendige Berücksichtigung der vielfach noch sehr unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse. Sie bleibt an den jeweiligen Marktverhältnissen orientiert, berücksichtigt den Wohnwert angemessen, verhindert aber die Ausnutzung jeder Marktchance bei Mangellagen. Die Schwierigkeiten, die bei der geltenden Regelung aufgetaucht sind, lassen sich durch folgende Regelungen beheben:

- a) Es wird klargestellt, daß die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur durch Angabe von Vergleichsobjekten möglich ist, sondern daß alle Beweismittel zugelassen sind, insbesondere gemeindliche Mietwerttabellen und sogenannte Mietspiegel, die unter Beteiligung von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter zustande gekommen sind, mindestens die Billigung beider Seiten gefunden haben, ferner auch Sachverständigengutachten. Im Falle einer Begründung der Mieterhöhung durch Vergleichsobjekte soll die Angabe von in der Regel drei, höchstens sechs Wohnungen genügen. Insgesamt wird dadurch die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert.
- b) Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen können in Anlehnung an die Regelung im preisgebundenen Wohnungsbau in einem besonderen Verfahren schnell weitergegeben werden. Dadurch kann die Finanzierung der dringend notwendigen Modernisierung in vielen Fällen erleichtert werden.
- c) Daneben bleibt die Möglichkeit erhalten, Betriebskostenerhöhungen, auf die der Vermieter regelmäßig keinen Einfluß hat, in einem vereinfachten Verfahren auf die Mieter umzulegen. Diese Regelung wird ergänzt um die Möglichkeit, auch Kapitalkostenerhöhungen angemessen weiterzugeben.

### III.

Die gesetzliche Neuregelung wird gegenüber der noch geltenden gesetzlichen Regelung Mieterhöhungen in etwas stärkerem Maße ermöglichen, insbesondere weil die Möglichkeit eröffnet wird, Modernisierungskosten und Kapitalkostenerhöhungen auf die Mieter abzuwälzen. Das kann das allgemeine Preisniveau, insbesondere der Wohnungsmieten und die Stellung des Verbrauchers als Wohnungsmieter entsprechend beeinflussen. Es müßte aber mit wesentlich stärkeren Mieterhöhungen und entsprechenden Auswirkungen auf das allgemeine Preisniveau und auf die Stellung des Verbrauchers gerechnet werden, wenn die Vorschriften des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelung mit Ablauf des 31. Dezember 1974 außer Kraft treten würden.

Die Begrenzung der zulässigen Mieterhöhungen führt tendenziell zu geringeren Wohngeldzahlungen, als sie bei einem ersatzlosen Auslaufen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes eintreten würden. Das kann allerdings eine entsprechende Begrenzung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und damit geringere Steuereinnahmen zur Folge haben. Die Höhe etwaiger Mindereinnahmen und Minder Ausgaben läßt sich nicht abschätzen.

## B. Einzelbegründung

### Zu Artikel 1

Diese Vorschriften betreffen die Ergänzung und Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Durch sie wird der Kündigungsschutz als Dauerrecht verwirklicht.

### Zu Nummer 1 (§ 564 b BGB)

Die Vorschrift übernimmt die Regelungen des Artikels 1 § 1 WKSchG über den Kündigungsschutz ohne sachliche Änderungen; Absatz 4, wonach eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen ist, wird aus Gründen des Sachzusammenhanges in das Gesetz zur Regelung der Mieterhöhung (siehe Artikel 3 § 1 des Gesetzentwurfs) übernommen. Absatz 1 gilt – wie schon nach geltendem Recht überwiegend angenommen wird – für alle Kündigungen der Vermieter von Wohnraum mit Ausnahme der Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters muß insbesondere auch bei Kündigungen nach § 565 a Abs. 1 und § 565 c BGB sowie bei (vorzeitigen) Kündigungen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorliegen (vgl. §§ 567, 569, 569 a Abs. 5 und 6, § 1056 Abs. 2, § 2135 BGB, § 30 ErbbauV, § 19 KO, §§ 57 a, 57 c, ZVG; vgl. zum geltenden Recht LG Nürnberg-Fürth in Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1973 S. 212; AG Speyer und AG Stuttgart in Deutsche Wohnungswirtschaft 1973 S. 182).

Nach Absatz 5 ist die Vorschrift entsprechend der Regelung des geltenden Rechts (vgl. Artikel 1 § 4 Absatz 1 WKSchG) zum Nachteil des Mieters nicht abdingbar, da der Kündigungsschutz nur durch eine zwingende Regelung verwirklicht werden kann.

**Zu Nummer 2** (§ 565 Abs. 3 BGB)

Durch die Änderung der Eingangsworte in Verbindung mit Absatz 6 des § 564 b BGB sowie durch eine entsprechende Regelung in § 8 Abs. 2 Nr. 3 des Gesetzes zur Regelung der Mieterhöhung (Artikel 3 dieses Gesetzentwurfs) wird der Kündigungsschutz auch auf Mietverhältnisse über bestimmte möblierte Wohnräume ausgedehnt.

Nach geltendem Recht besteht für möbliert vermietete Wohnräume ein Kündigungsschutz nur für Familien (dazu zählen nach herrschender Rechtsprechung auch kinderlose Ehepaare), denen der Wohnraum zum dauernden Gebrauch überlassen ist (vgl. Artikel 6 § 4 Abs. 2 WKSChG). Dies gilt auch für die Kündigungsfristen (vgl. § 565 Abs. 3 BGB in der geltenden Fassung) und die an diese Vorschrift anknüpfenden Vorschriften des sozialen Mietrechts (vgl. § 556 a Abs. 8, § 564 a Abs. 3, § 565 a Abs. 3 BGB). Alleinstehende und mehrere Personen, die keine Familie sind, genießen weder Kündigungsschutz noch den Schutz des sozialen Mietrechts. Viele Personen sind jedoch aus persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen daran gehindert, sich eine Wohnung vollständig oder überwiegend mit eigenen Einrichtungsgegenständen auszustatten. Insbesondere ausländische Arbeitnehmer und Angehörige der Stationierungsstreitkräfte schaffen sich meist keine eigenen Möbel an, auch wenn sie sich nicht nur vorübergehend in der Bundesrepublik Deutschland aufhalten, da sie regelmäßig die Absicht haben, nach halten, da sie regelmäßig die Absicht haben, nach einiger Zeit in ihren Heimatstaat zurückzugehen. Die Regelung des geltenden Rechts wirkt sich daher häufig besonders zum Nachteil von Ausländern aus, die sich im deutschen Interesse in der Bundesrepublik aufhalten. Aber auch andere Personen können durch die Art ihrer beruflichen Tätigkeit oder während ihrer Ausbildung genötigt sein, sich eine möblierte Wohnung zu nehmen, weil sie sich zwar nicht nur vorübergehend, aber für eine begrenzte Zeit am jeweiligen Ort aufhalten und die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen daher nicht sinnvoll wäre. Schließlich bewohnen nicht wenige ältere, alleinstehende Personen meist mit geringen Einkünften möblierte Wohnungen. Bei diesen Personen ist die möblierte Wohnung genauso Mittelpunkt des Lebens wie bei allen anderen, so daß sie den gleichen Schutz genießen sollten. Darüber hinaus kann eine Sonderstellung des möblierten Wohnraums ein Anreiz dafür sein, sich durch einfache Möblierung und die Übernahme einer entsprechenden Vermieterpflicht dem Kündigungsschutz zu entziehen.

Wie bereits in den Allgemeinen Bemerkungen unter II 1 ausgeführt, ist eine Sonderstellung hinsichtlich des Kündigungsschutzes und der Kündigungsfristen nur für solchen möblierten Wohnraum gerechtfertigt, der in engem räumlichen Zusammenhang mit der Wohnung des Vermieters steht und nicht zum dauernden Gebrauch an eine Familie vermietet ist. In solchen Fällen ist der Mieter soweit in den Lebenskreis des Vermieters einbezogen, daß den Interessen des Vermieters, der nicht nur seiner

Stellung als Vermieter, sondern auch in seinem Wohn- und Lebensbereich betroffen ist, der Vorrang gebührt. Dies trifft vor allem bei der Vermietung einzelner möblierter Zimmer innerhalb der Wohnung des Vermieters zu, aber auch auf möblierte Mansarden oder möblierte Zimmer „vor der Glas-tür“, sofern sie mit dem Wohnbereich des Vermieters noch in irgendeinem räumlichen Zusammenhang stehen, z. B. wegen der gemeinschaftlichen Benutzung von Küche, Bad oder Toilette. Der Vorrang des Vermieters entfällt – wie schon im geltenden Recht – auch bei diesen möblierten Wohnräumen, wenn sie zum dauernden Gebrauch an eine Familie vermietet sind, da sich hier der vom Grundgesetz geforderte Schutz der Familie auswirken muß.

**Zu Artikel 2**

Absatz 1 enthält die Regelung des Artikels 1 § 2 WKSChG für Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit. Die Beschränkung auf die nach dem 31. Oktober 1970 abgeschlossenen Mietverträge beruht – wie im geltenden Recht – auf der Erwägung, daß Mietverhältnisse, die vor dem Bekanntwerden der Vorbereitung der gesetzlichen Regelungen des WKSChG abgeschlossen worden sind, aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht erfaßt werden sollten. Die Beschränkung wird durch den Zeitablauf zunehmend an Bedeutung verlieren.

Nach Absatz 2 ist – wie im geltenden Recht (vgl. Artikel 1 § 4 Abs. 1 WKSChG) – eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam, da andernfalls der Kündigungsschutz nicht gewährleistet wäre.

Absatz 3 enthält – wie schon im geltenden Recht (vgl. Artikel 1 § 4 Abs. 2 WKSChG) – die gleiche Begrenzung des Anwendungsbereichs der Vorschrift wie § 564 b Abs. 6 BGB für Mietverträge auf unbestimmte Zeit.

**Zu Artikel 3**

Durch die Vorschrift dieses Artikels werden die Regelungen des Artikels 1 § 3 WKSChG über Mieterhöhungen im Grundsatz übernommen, jedoch wegen der notwendigen Änderungen und Ergänzungen in einem besonderen Gesetz zur Regelung der Mieterhöhung zusammengefaßt.

**Zu § 1**

Mieterhöhungen dürfen – wie bereits in den Allgemeinen Bemerkungen unter II 2 ausgeführt – nicht unter dem Druck einer drohenden Kündigung zustande kommen. Daher wird in Satz 1 die bisher in Artikel 1 § 1 Abs. 4 WKSChG enthaltene Regelung übernommen. Daran schließt sich der Grundsatz an, daß Mieterhöhungen während des Bestehens eines Mietverhältnisses nur nach Maßgabe der folgenden Vorschriften zulässig sind und gegebenenfalls auch gegen den Willen des Mieters durchgesetzt werden können. Dadurch werden Anpassungen der Mieten an Kostenerhöhungen ermöglicht, ohne daß deswegen der Bestand des Mietverhältnisses in Frage ge-

stellt wird. Entsprechend der Regelung in Artikel 1 § 3 Abs. 1 Satz 2 WKSchG sind Mieterhöhungen nicht zulässig, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist. Zur Anpassung an die Regelungen für preisgebundene Wohnungen (vgl. § 10 Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes) wird ausdrücklich erwähnt, daß eine solche Vereinbarung sich auch aus den Umständen ergeben kann. Dabei wird jedoch klargestellt, daß entsprechend allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts aus dem Abschluß eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit bestimmtem Mietzins regelmäßig auf den Parteilwillen geschlossen werden muß, daß Mieterhöhungen ausgeschlossen sein sollen. Ein solcher Parteilwille kann nicht unterstellt werden, wenn nach den Vereinbarungen der Mietzins während der vereinbarten Mietzeit angepaßt werden soll; das wird sich regelmäßig aus einer Mietgleitklausel ergeben, die insoweit wirksam ist, auch wenn sie inhaltlich wegen Verstoßes gegen § 8 Abs. 1 unwirksam ist.

#### Zu § 2

Die Vorschrift übernimmt im Grundsatz die Regelungen des Artikel 1 § 3 Abs. 1 bis 4 WKSchG für Mieterhöhungen bis zur sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete. Gegenüber dem geltenden Recht sind jedoch folgende Änderungen vorgesehen:

In Absatz 1 wird in Nr. 1 klargestellt, daß Erhöhungen der Betriebskosten nach § 4 auf die Jahresauschlußfrist, innerhalb derer der Mietzins unverändert geblieben sein muß, ohne Einfluß sind. Da Betriebskosten häufiger steigen – der Vermieter hat darauf regelmäßig keinen Einfluß –, wäre sonst eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete oft für beträchtliche Zeiträume nicht möglich. Auch Mieterhöhungen wegen Modernisierungen nach § 3 und wegen gestiegener Kapitalkosten nach § 5 sollen auf die Jahresfrist ohne Einfluß sein.

In Nr. 2 wird bei den Vergleichsmerkmalen klargestellt, daß als Vergleichsmieten nur die Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Betracht kommen. Die Mieten für preisgebundenen Wohnraum sind nicht vergleichbar, da sie durch die öffentliche Förderung maßgeblich beeinflußt werden; außerdem werden sie nach Kostengesichtspunkten ermittelt (Kostenmiete), die Marktverhältnisse bleiben regelmäßig unberücksichtigt; die Kostenmiete liegt daher vereinzelt trotz der Subventionierung durch die öffentliche Förderung über die Marktmiete. Abgesehen von der Beeinflussung der Finanzierung durch die öffentliche Förderung hat die Art der Finanzierung bei der Ermittlung der Vergleichsmiete unberücksichtigt zu bleiben, ebenso wie die Kosten der Herstellung, der Erhaltung und der Modernisierung. Maßgebend ist allein der Wohnwert. **Das Alter ist** – wie bereits im Schriftlichen Bericht des Rechtsausschusses ausgeführt worden ist (vgl. BT-Drucks. VI/2421 zu Artikel 2 § 2) –, nur insoweit von Bedeu-

tung, als dadurch der Wohnwert beeinflußt wird; eine guterhaltene, gegebenenfalls modernisierte Altbauwohnung kann einen höheren Wohnwert haben als eine Neubauwohnung.

Durch die in Absatz 2 angefügten Sätze 2 und 3 soll die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert werden. Die Rechtsprechung hat aus der Formulierung des Artikels 1 § 3 Abs. 1 WKSchG und aus Bemerkungen im Schriftlichen Bericht des Rechtsausschusses zu dieser Vorschrift (vgl. BT-Drucksache VI/2421 a. a. O.) überwiegend gefolgert, im Erhöhungsverlangen des Vermieters könne die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur durch Angabe von Vergleichsobjekten erfolgen; vereinzelt ist die Angabe von mindestens 20 Vergleichsobjekten verlangt worden, wobei für jedes Vergleichsobjekt zum Teil detaillierte Angaben über die gesetzlichen Vergleichsmerkmale hinaus gefordert wurden. Eine solche Erschwerung der Darlegung war nicht beabsichtigt. Sie stellt Vermieter wie Mieter im Einzelfall oft vor beträchtliche Schwierigkeiten und erschwert im Streitfall auch den Gerichten die notwendigen Feststellungen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Eine Klarstellung im Gesetz erscheint daher geboten. Satz 2 sieht deshalb vor, daß die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch durch Bezugnahme auf Mietwerttabellen, die von manchen Gemeinden geführt werden, oder auf Mietspiegel, wie sie in einigen Städten von Vertretern der Vermieter- und der Mieterorganisationen gemeinsam erstellt worden sind, erfolgen kann. Wesentlich erscheint hierbei, daß solche Mietspiegel von Interessenvertretern beider Parteien des Mietverhältnisses erstellt oder doch wenigstens von der Seite anerkannt worden sind, die an der Erstellung nicht mitgewirkt hat. Dadurch werden die Mietspiegel für die Beteiligten verlässlicher. Streitigkeiten über ihre Richtigkeit werden, vor allem im außergerichtlichen Bereich, meist vermieden werden. Mietwerttabellen und Mietspiegel werden auch deshalb erwähnt, um ihre Anlage und Fortführung zu fördern; sie werden erheblich zur Versachlichung der Auseinandersetzungen über Mieterhöhungen beitragen können. Um ihre Aufstellung aber nicht zugleich wieder zu behindern, wird nicht allein auf ein gemeinsames Erstellen und damit auf eine völlige Übereinstimmung beider Seiten in allen Punkten abgestellt, sondern deren Verwendbarkeit auch dann gesichert, wenn eine Seite sie nur anerkennt. Hierbei soll ein Anerkenntnis einzelner Teile genügen.

Durch die ausdrückliche Erwähnung der Sachverständigen und der Vergleichsobjekte wird die Verwertbarkeit aller Beweismittel über die in den Worten „... kann insbesondere ...“ ausgedrückte Beispielhaftigkeit noch deutlicher herausgestellt: Jedes Beweismittel ist zugelassen und unterliegt im Streitfall der freien Beweiswürdigung; Voraussetzung ist lediglich, daß die Angaben für den Mieter nachprüfbar sein müssen. Für die Darlegung durch Sachverständige wird jedoch bestimmt, daß diese öffentlich bestellt oder vereidigt sein müssen, um den Mietern eine Nachprüfung der Eignung zu ersparen. Für die

Fälle, in denen die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete noch durch Vergleichsobjekte erfolgt, wird in Satz 3 eine Höchst- und Regelzahl aufgenommen, um für die Praxis eine zu große Abweichung in den Anforderungen zu vermeiden.

Absatz 3 sieht Änderungen gegenüber der geltenden Regelung des Artikel 1 § 3 Abs. 3 WKSchG vor, um Schwierigkeiten vorzubeugen, die nach der geltenden Fassung bei der Feststellung der Außerdauerfrist des Mieters (Satz 1) und der Klagefrist des Vermieters sowie der Frist für die erneute Geltendmachung bei der Mieterhöhung entstehen können (Satz 2). Die Außerdauerfrist des Mieters soll künftig immer mit dem Ablauf des zweiten Monats enden, der auf den Monat folgt, in dem der Vermieter den Anspruch auf Mieterhöhung erhoben hatte, das Erhöhungsverlangen also dem Mieter zugegangen war. Die Klagefrist des Vermieters, die an diesen Zeitpunkt anknüpft, sowie die Frist für das erneute Erhöhungsverlangen sind danach einfacher und sicherer zu berechnen.

Gleichzeitig wird die Überlegungsfrist des Mieters auf mindestens zwei Monate ausgedehnt, um ihn vor Entscheidungen unter Zeitdruck zu schützen, wie er sich z. B. nach geltendem Recht bei Urlaubsabwesenheit einstellen kann. Der Vermieter kann sich von Anfang an überlegen, wie er auf die verweigerte Zustimmung reagieren werde, so daß die Verkürzung der Klagefrist auf zwei Monate für ihn keinen Nachteil bringt. Durch die Verkürzung wird andererseits vermieden, daß der Zeitraum, nachdem der Vermieter ein neues Erhöhungsverlangen stellen kann, sich zu seinem Nachteil verlängert. Die Sperrwirkung nach nicht erhobener Klage ist nicht gerechtfertigt, wenn der Vermieter auf Klageerhebung verzichtet, weil sein Erhöhungsverlangen nicht den Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 entsprochen hatte und daher nicht wirksam war. Das wird durch entsprechende Ergänzung des Satzes 2 klargestellt.

Absatz 4 übernimmt die Regelung des geltenden Artikel 1 § 3 Abs. 4 WKSchG. Der Zeitpunkt für das Wirksamwerden der Mieterhöhung wird jedoch vereinheitlicht. Die geltende Fassung unterscheidet nach der Dauer der Kündigungsfrist, die bei ordentlicher Kündigung nach der Dauer des Mietverhältnisses einzuhalten wäre. Das hat zu Zweifeln Anlaß gegeben bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit mit einer Mietgleitklausel: Da solche Verträge nicht nach § 565 BGB gekündigt werden können, ist gefolgert worden, daß für solche Verträge Artikel 1 § 3 WKSchG nicht gilt und daß daher die vereinbarte Mietgleitklausel wirksam ist (so LG München und AG Köln in Deutsche Wohnungswirtschaft 1973 S. 280 im Anschluß an Löwe NJW 1972, 2109). Auch für solche Mietverhältnisse sollen jedoch Mieterhöhungen nur nach Maßgabe dieses Gesetzes zulässig sein (wegen der Mietgleitklausel kann aus der Vereinbarung einer bestimmten Vertragsdauer nicht der Ausschluß einer Mieterhöhung gefolgert werden); Mietgleitklauseln sollen aus den zu § 8 Abs. 1

erwähnten Gründen insoweit unwirksam sein, als sie nicht den Regelungen dieses Gesetzes entsprechen.

Da es den Hausfrieden stören kann, wenn Mieterhöhungen bei den Mietern eines Wohnkomplexes zu verschiedenen Zeiten wirksam werden, und da auch kein zwingender Grund ersichtlich ist, das Wirksamwerden der Mieterhöhung von der Dauer des Mietverhältnisses abhängig zu machen, wird die Kündigungsfrist durch eine einheitliche Frist ersetzt, die der gesetzlichen Kündigungsfrist von rund drei Monaten etwa entspricht. Die Mieterhöhung wird dadurch zu einem einheitlichen Zeitpunkt wirksam, gleich ob es sich um einen lang- oder kurzdauernden Mietvertrag oder um einen Mietvertrag auf bestimmte Zeit mit einer Mietgleitklausel handelt.

### Zu § 3

Durch die Vorschrift soll es den Vermietern ermöglicht werden, die Kosten, die sie für Verbesserungen der Mietsache, besonders für Modernisierungen, aufgewendet haben, in angemessenem Umfang auf die Mieter umzulegen. An der Modernisierung der Altbauwohnungen, aber auch vieler nach dem Krieg gebauter Wohnungen besteht ein allgemeines dringendes Interesse. Eine Modernisierung ist jedoch oft nur bei einer entsprechenden Mieterhöhung möglich. Bei einer Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 ist zwar der Wohnwert nach der Modernisierung maßgebend. Die danach mögliche Erhöhung reicht jedoch zur angemessenen Deckung der Modernisierungskosten oft nicht aus.

Nach Absatz 1 soll daher der Vermieter anstelle einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 Modernisierungskosten auch dann geltend machen können, wenn dadurch der Mietzins über die ortsübliche Vergleichsmiete steigt. Voraussetzung ist, daß durch die Modernisierung eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache eintritt oder daß die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert werden (z. B. durch Anschluß an eine gemeindliche Kanalisation). Die Vorschrift lehnt sich dabei an die Regelungen für preisgebundene Wohnungen und an § 32 des Städtebauförderungsgesetzes an. Sie geht über die dort getroffene Regelung insofern hinaus, als diejenigen baulichen Veränderungen erfaßt werden, die dem Vermieter von dritter Seite aufgegeben werden und die er nicht zu vertreten hat, wie beispielsweise eine Umstellung auf Erdgas oder eine Änderung von Freileitungen in Erdleitungen. Sie geht auch insofern weiter als § 32 des Städtebauförderungsgesetzes, als sie den umlegungsfähigen Anteil der Modernisierungskosten wie in § 12 der AltbaumietVO mit 14 v. H. festlegt. Hierdurch soll ein stärkerer Anreiz zur Modernisierung gegeben werden.

Es ist aber notwendig, die hierdurch ermöglichte Mieterhöhung in Grenzen zu halten. Die in § 32 Abs. 2 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes enthaltene Begrenzung auf den dreifachen Betrag der

Jahresmiete der modernisierten Wohnung steht in Beziehung zu den Finanzierungshilfen der Gemeinden (vgl. § 43 des Städtebauförderungsgesetzes) und kann daher nicht übernommen werden. Ohne eine Begrenzung könnte es aber zu übermäßigen Mieterhöhungen und zu Verzerrungen des Mietpreisgefüges bei Wohnungen gleichen Wohnwertes kommen. Ferner wäre es nicht selten möglich, durch die vereinfachte Umlage der Modernisierungskosten (vgl. Absätze 3 und 4) Mieterhöhungen zu erreichen, die bei den gegebenen Marktverhältnissen nicht zu erzielen wären. Nach Satz 2 liegt daher die „Kappungsgrenze“ bei 10 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieser Prozentsatz ist in den Richtlinien der Länderwirtschaftsminister zur wirksamen Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen als „Wesentlichkeitsgrenze“ im Sinne von § 2 b Abs. 1 Satz 2 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1965 festgelegt.

Mieterhöhungen sind nach dieser Regelung insoweit nicht gerechtfertigt, als der Vermieter für die Modernisierung öffentliche Förderung, Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen oder zinsbegünstigte Mittel von dritter Seite, beispielsweise dem Arbeitgeber des Mieters, erhält (Satz 3; vgl. die ähnliche Regelung des § 12 Abs. 3 Satz 2 AMVO).

Die Kosten der Modernisierung sollen nicht im Verfahren nach § 2 Abs. 3 und mit den Wirkungen nach § 2 Abs. 4 geltend gemacht, sondern grundsätzlich entsprechend den Regelungen für preisgebundene Wohnungen auf die Mieter umgelegt werden können. Die Modernisierung würde in vielen Fällen erschwert, wenn nicht die Möglichkeit geschaffen wird, die entstandenen Kosten auf die Mieter umzulegen und dadurch die Modernisierung mitzufinanzieren. Die Mieter haben als Ausgleich regelmäßig den Vorteil einer Verbesserung des Gebrauchswertes erlangt.

Da der Mieter – anders als bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung im preisgebundenen Wohnungsbau – nicht die Möglichkeit hat, die Berechtigung der Forderung des Vermieters durch eine zuständige Behörde nachprüfen zu lassen und da die Mieterhöhung aufgrund der Erklärung des Vermieters automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird, muß sichergestellt werden, daß dem Mieter daraus keine unzumutbaren Nachteile erwachsen. Der Mieter muß ausreichend Gelegenheit haben, die geforderte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung nachzuprüfen, was nicht selten nur unter Zuziehung von Sachkundigen möglich sein wird. Um dieses Schutzbedürfnis des Mieters mit dem berechtigten Interesse des Vermieters in Einklang zu bringen, die entstandenen Kosten möglichst bald nach ihrer Entstehung umzulegen, sieht der Entwurf folgende Regelung vor:

Die schriftliche und begründete Erklärung des Vermieters hat grundsätzlich zur Folge, daß die Mieterhöhung automatisch vom nächsten Monatsersten an (bei Abgabe der Erklärung nach dem 15.: vom übernächsten Monatsersten an) wirksam wird (Absätze 3 und 4). Nach Absatz 2 soll jedoch der Vermieter den Mieter vor Durchführung der Moderni-

sierungsmaßnahmen auf die voraussichtliche Höhe der Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hinweisen. Das wird dem Vermieter in der Regel möglich sein, da er sich vor der Modernisierung über die voraussichtlichen Kosten an Hand von Kostenvoranschlägen und über die Finanzierung dieser Kosten, unter anderem durch die möglichen Mieterhöhungen, möglichst genau unterrichten wird, um festzustellen, ob die Kosten für ihn überhaupt tragbar sind.

Als Soll-Vorschrift ist die Vorschrift nicht Wirksamkeitsvoraussetzung für die Mieterhöhung. An die Nichtbeachtung der Vorschrift wird jedoch die mittelbare Folge geknüpft, daß die Mieterhöhung erst drei Monate später wirksam wird (Absatz 4 Satz 2). Diese Zeitspanne soll es dem Mieter nachträglich ermöglichen, die geforderte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung zu prüfen, oder, falls ihm die Miete nach der Erhöhung zu teuer ist, sich eine andere Wohnung zu suchen und von seinem vorzeitigen Kündigungsrecht nach § 7 Abs. 1 Gebrauch zu machen. Eine gleiche Folge soll eintreten, wenn die tatsächliche Erhöhung gegenüber der nach Absatz 2 angekündigten Mieterhöhung um mehr als 10 v. H. abweicht, da dann die Ankündigung des Vermieters für den Mieter ohne praktischen Wert ist.

#### Zu § 4

Die Vorschrift entspricht Artikel 1 § 3 Abs. 6 WKSchG in der durch Artikel 4 des Wohnungsbaurechtsänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970) ergänzten Fassung mit folgenden weiteren Ergänzungen:

In Absatz 1 wird klargestellt, daß Vorauszahlungen auf die zu erwartenden Betriebskosten vereinbart werden können. Wegen der namentlich in jüngster Zeit im Zusammenhang mit der Erhöhung der Heizölkosten aufgetauchten Zweifel wird jedoch bestimmt, daß nur angemessene, also an der Höhe der zu erwartenden Betriebskosten ausgerichtete Vorauszahlungen zulässig sind und daß über die Vorauszahlungen jährlich abgerechnet werden muß. Insoweit kann die Vorschrift im Hinblick auf § 8 Abs. 1 nicht zum Nachteil des Mieters abbedungen werden. In Absatz 2 ist in Satz 2 abweichend von der geltenden Fassung vorgesehen, daß in der schriftlichen Erklärung des Vermieters die Erhöhung der Betriebskosten „erläutert“ werden muß; es ist nicht erforderlich, „die Berechnung der Erhöhung mitzuteilen“. Durch diese Änderung wird die Regelung einmal an die Formulierung in § 3 Abs. 3 Satz 2 angepaßt. Zum anderen sollen dadurch Zweifel beseitigt werden, ob in der Erklärung der auf den Mieter entfallende Erhöhungsbetrag bereits ausgerechnet werden muß oder ob entsprechend der Regelung in § 18 Abs. 1 Satz 1 des Ersten Bundesmietengesetzes die Angabe eines „bestimmbaren Betrags“ ausreicht, z. B. des Prozentsatzes der Erhöhung. Die Mitteilung des jeweiligen Erhöhungsbetrages würde besonders bei Vermietung einer größeren Zahl von Mietwohnungen einen beträchtlichen Arbeitsaufwand erfor-

dern, der den Einsatz automatischer Einrichtungen zur Abrechnung erheblich komplizieren und verteuern würde.

Absatz 4 bestimmt in Ergänzung des geltenden Rechts, daß bei Ermäßigung der Betriebskosten der Mietzins entsprechend herabzusetzen ist. Eine Ermäßigung der Betriebskosten liegt jedoch nicht schon dann vor, wenn eine einzelne Betriebskostenart sich ermäßigt hat, sondern nur dann, wenn sich der Gesamtbetrag der Betriebskosten dadurch verringert. Gleiches gilt im übrigen auch für eine Erhöhung der Betriebskosten. Absatz 4 kann vor allem dann praktische Bedeutung erlangen, wenn einzelne Kosten verursachende Leistungen, wie etwa die Anstellung eines Hausmeisters, wegfallen oder wenn sich eine Abgabe infolge Änderung der Berechnungsart ermäßigt.

#### Zu § 5

Durch diese Regelung wird dem Vermieter zusätzlich ermöglicht, auch eine Erhöhung der Kapitalkosten auf den Mieter umzulegen. Hierdurch soll die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes in einer Zeit starker Bewegungen auf dem Kapitalmarkt in dem vorhandenen Umfang gewahrt werden.

In Absatz 1 wird durch die Bezugnahme auf § 19 der Zweiten Berechnungsverordnung klargestellt, daß sowohl das Fremdkapital als auch das Eigenkapital zu berücksichtigen sind. Da bei Eigenkapital begrifflich eine Erhöhung des Zinssatzes nicht möglich ist, wird in Absatz 1 Satz 2 eine solche Erhöhung als Kostenansatz fingiert. Aus der Bezugnahme auf § 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ergibt sich, daß nur das baubedingte Eigenkapital in Betracht kommt, denn nur insoweit ist es dem Fremdkapital im Sinne des § 13 der II. BV vergleichbar. Der Ansatz eines erhöhten Zinssatzes für das Eigenkapital ist auch möglich, wenn sich die Zinsen für Fremdmittel – zum Beispiel bei einem Hypothekendarlehen – nicht erhöht haben oder keine Fremdmittel eingesetzt sind.

Um Mietzinserhöhungen wegen Kapitalkostenenerhöhung in einem vertretbaren Ausmaß zu begrenzen, wird als Bezugspunkt, dem gegenüber die Erhöhung der Kapitalkosten eingetreten sein muß, der am 30. Juni 1973 geltende Zinssatz vorgesehen, da zum 1. Juli 1973 die letzten erheblichen und in dieser Höhe kaum vorhersehbaren Zinserhöhungen auf dem Kapitalmarkt in Kraft getreten sind.

Aus der Bezugnahme auf die entsprechenden Verfahrensregeln für Betriebskosten ergibt sich, daß der Vermieter die Erhöhung der Kapitalkosten dem Mieter in der Erhöhungserklärung darlegen und erläutern muß. Er muß dabei auch belegen, in welcher Höhe er Eigenkapital investiert hat. Anders als bei den Betriebskosten ist eine Herabsetzung des Mietzinses bei einer Ermäßigung der Kapitalkosten in Absatz 2 nur dann vorgesehen, wenn der Vermieter zuvor die Miete wegen gestiegener Kapital-

kosten erhöht hatte. Würde dies nicht zur Voraussetzung einer Ermäßigung gemacht, so würden jene Vermieter ungerecht benachteiligt, die auf eine Erhöhung verzichtet oder sich bereitgefunden hatten, trotz hoher Fremdkapital- und Baukosten zu nicht kostendeckenden Mieten zu vermieten in der Erwartung, bei einer Zinssenkung ihre Kosten decken zu können.

#### Zu § 6

Diese Vorschrift übernimmt entsprechende Regelungen für den preisgebundenen Wohnungsbau (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 5 des Wohnungsbindungsgesetzes) und trägt damit den Bedürfnissen neuzeitlicher Bürotechnik Rechnung.

#### Zu § 7

Die Regelungen über Mieterhöhungen für preisgebundene Wohnungen geben dem Mieter ein vorzeitiges Kündigungsrecht, sobald ihm eine Mieterhöhungserklärung des Vermieters zugegangen ist (§ 11 des Wohnungsbindungsgesetzes; vgl. auch § 32 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes). Eine solche Regelung ist auch bei Mieterhöhungen nach den §§ 2, 3 und 5 angemessen. Absatz 1 sieht daher eine entsprechende Regelung in Anlehnung an § 32 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes vor; entsprechend den unterschiedlichen Zeitpunkten, zu denen eine Mieterhöhung nach § 2 einerseits und den §§ 3 und 5 andererseits wirksam wird, muß auch der Beginn der Kündigungsfrist unterschiedlich geregelt werden. Für eine Mietzinserhöhung wegen gestiegener Betriebskosten wird keine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit vorgesehen. Denn diesen Kostenerhöhungen, die in aller Regel im Gegensatz zu Erhöhungen wegen Modernisierungskosten oder Kapitalkosten unabhängig vom einzelnen Mietobjekt regional auftreten, wird sich der Mieter nicht durch einen Umzug entziehen können.

Da der Mieter in seinen Entschlüssen, ob er einer geforderten Mieterhöhung zustimmen will, auch nicht mittelbar durch eine drohende Kündigung beeinflußt werden soll, sieht Absatz 2 eine dem Artikel 1 § 3 Abs. 5 WKSchG entsprechende Regelung vor. Es ist notwendig, diese Schutzvorschrift für den Mieter auch auf Mieterhöhungen bei Modernisierungen nach § 3 und wegen erhöhter Kapitalkosten nach § 5 auszudehnen, zumal in diesen Fällen die Mieterhöhung durch die Erklärung des Vermieters automatisch wirksam wird.

#### Zu § 8

Absatz 1 übernimmt die Regelung, die sich für das geltende Recht aus Artikel 1 § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 WKSchG ergibt, stellt jedoch die teilweise umstrittene Frage klar, daß freiwillige Vereinbarungen über Mieterhöhungen zulässig sind, auch wenn sie von den gesetzlichen Vorschriften für Mieterhöhungen abweichen. Da die Parteien den

Mietvertrag durch freie Vereinbarung aufheben und einen neuen Vertrag schließen können, ohne an die Kündigungsschutzvorschriften gebunden zu sein, wäre es nicht sinnvoll, Vereinbarungen über Mieterhöhungen nicht zuzulassen. Der Mieter muß allerdings in seiner Entscheidung völlig frei sein, ob er einer verlangten Mieterhöhung zustimmen will, die von der Regelung des Gesetzes abweicht. Das ist er nicht, wenn er durch eine Mietgleitklausel (Wertsicherungsklausel, Spannungsklausel, Leistungsvorbehalt) vertraglich gebunden wird und nicht in jedem Einzelfall frei entscheiden kann, ob er der geforderten Mieterhöhung zustimmen will, und solange nicht sichergestellt ist, daß sich die aus solchen Klauseln ergebenden Mieterhöhungen in angemessenem Rahmen halten. Denn der Mieter muß – vor allem bei nicht ausgeglichener Lage auf dem maßgebenden Wohnungsteilmarkt – damit rechnen, daß ihm eine gewünschte Wohnung nicht vermietet wird, wenn er sich einer entsprechenden Klausel nicht unterwirft. Solche Klauseln sind daher insoweit unwirksam, als sie den Mieter zu Mieterhöhungen über die im Gesetz vorgesehenen Begrenzungen und in einem von den Regelungen des Gesetzes zu seinem Nachteil abweichenden Verfahren verpflichten. Bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit haben sie – wie zu § 2 Abs. 4 erwähnt – in jedem Fall die Bedeutung, daß der Mietzins für die vereinbarte Vertragsdauer nicht als fest vereinbart angesehen werden kann.

Absatz 2 entspricht dem geltenden Artikel 1 § 3 Abs. 7 und § 7 Abs. 2 WKSchG. Entsprechend der Ausdehnung des Kündigungsschutzes auf möblierte Wohnräume außerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung müssen für solche Mietverhältnisse auch die Regelungen dieses Gesetzes über Mieterhöhungen gelten, um den Vermietern solchen Wohnraums, die künftig nicht mehr zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen können, eine Mietanpassung in angemessenem Rahmen zu ermöglichen.

#### Zu Artikel 4

Artikel 4 stellt klar, daß die gesetzliche Regelung auch auf bestehende Mietverhältnisse anzuwenden ist. Darauf kann wegen der besonderen Bedeutung der Regelungen und im Interesse der Rechtssicherheit nicht verzichtet werden. Bei den früheren Gesetzen zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften ist entsprechend verfahren worden.

#### Zu Artikel 5

Artikel 5 übernimmt sachlich unverändert die Regelung des Artikels 2 WKSchG über die Anwendung der Vorschriften über den Kündigungsschutz und zur Regelung von Mieterhöhungen auf mieterschutzfreie Wohnungen in Berlin.

#### Zu Artikel 6

Artikel 6 enthält die übliche Berlin-Klausel.

#### Zu Artikel 7

Das Gesetz tritt an die Stelle des Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum, das nach seinem Artikel 3 § 2 Abs. 3 mit Ablauf des 31. Dezembers 1974 außer Kraft tritt. Das vorliegende Gesetz muß daher spätestens am 1. Januar 1975 in Kraft treten.

Absatz 2 übernimmt die bisher in Artikel 3 § 2 Abs. 2 WKSchG enthaltene Sonderregelung über das Inkrafttreten der Änderungen und Ergänzungen nach Artikel 1 bis 4 dieses Gesetzes in Berlin, die dort wegen der Fortgeltung des Mieterschutzgesetzes zunächst nur für Wohnraummietverhältnisse gelten, auf die das Mieterschutzgesetz nicht anzuwenden ist (siehe Artikel 5).

## Stellungnahme des Bundesrates

### 1. Zu den Eingangsworten

Die Eingangsworte sind wie folgt zu fassen:

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

#### Begründung

Durch Artikel 1 Nr. 2 des Entwurfs wird eine mit Zustimmung des Bundesrates ergangene gesetzliche Vorschrift förmlich geändert (Artikel VI Nr. 2 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungswirtschaft und über ein soziales Mietrecht vom 23. Juni 1960 – BGBl. I S. 389).

### 2. Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 564 b BGB)

Der Bundesrat sieht davon ab zu empfehlen, eine Erweiterung des Katalogs der Fälle in § 564 b Abs. 2, in denen der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, vorzuschlagen. Er geht aber davon aus, daß der Vermieter in der Regel auch ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses zum Beispiel in den Fällen des sogenannten Betriebsbedarfs hat, ferner wenn die zuständige Behörde verlangt, das mit einem Nichtberechtigten geschlossene Mietverhältnis über eine mit öffentlichen Wohnungsbauförderungsmitteln geförderte Wohnung zu kündigen, um die Wohnung einem Wohnberechtigten zu überlassen (§ 4 Abs. 8 Satz 1 des Wohnungsbindingsgesetzes), oder wenn die Wohnungsfürsorgestelle verlangt, das mit einem inzwischen aus dem öffentlichen Dienst ausgeschiedenen Mieter geschlossene Mietverhältnis über eine mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnung zu kündigen, um die Wohnung für einen öffentlichen Bediensteten freizumachen.

### 3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 565 Abs. 3 BGB)

In § 565 Abs. 3 ist das Wort „teilweise“ durch das Wort „überwiegend“ zu ersetzen.

#### Begründung

Es besteht kein Anlaß von der bisherigen Regelung abzugehen, daß Wohnraum nur dann von den Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2, von der Anwendung der Sozialklausel, vom Kündigungsschutz und von der Anwendung der Mieterhöhungsvorschriften ausgenommen ist, wenn er ganz oder überwiegend vom Vermieter möbliert wird. „Teilweise“ ist weniger als „überwiegend“. Eine teilweise Möblierung wird bereits bejaht werden müssen, wenn der Vermieter eines bisherigen Leerzimmers anlässlich einer

Neuvermietung einige wenige Möbel (z. B. Tisch, Stuhl und Stehlampe) in das Zimmer stellt. Eine solche Umgehung von sozialpolitisch wichtigen Vorschriften sollte nicht ermöglicht werden. Die mit dem Begriff „überwiegend“ verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten wird die Rechtsprechung auch künftig lösen können.

### 4. Zu Artikel 1

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür zu sorgen, daß Wohnheime, insbesondere Alten-, Altenwohn-, Studenten- und Lehrlingsheime, von der Geltung des Gesetzes ausgenommen werden.

### 5. Zu Artikel 3 § 2 Abs. 1 Nr. 2

Die Bundesregierung wird um Prüfung gebeten, ob nicht eine zusätzliche Regelung für diejenigen Fälle erforderlich ist, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete i. S. des § 2 Abs. 1 Nr. 2 mit den erreichbaren Beweismitteln nicht festgestellt werden kann.

#### Begründung

Die Regelung des Artikels 1 § 3 Abs. 1 WKSchG, die der Entwurf sachlich unverändert übernimmt, hat in der Praxis zu erheblichen Unzuträglichkeiten geführt. Nach dieser Vorschrift ist die Mieterhöhung nur zulässig, wenn sie durch die Mietpreise belegbar ist, die für eine repräsentative Anzahl konkret vergleichbarer Wohnungen gezahlt werden. Die Ermittlung solcher konkret vergleichbaren Wohnungen bereitet vor allem in Gemeinden, in denen von den Gerichten anerkannte Mietwerttabellen nicht bestehen, oft unüberwindbare Schwierigkeiten. Dies führt dazu, daß Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung – wenn der Vermieter sie in Anbetracht der vielerorts bestehenden Beweisschwierigkeiten überhaupt erhebt – vielfach schon deshalb abgewiesen werden, weil sich das Gericht über die Höhe der Vergleichsmiete keine hinreichende Klarheit verschaffen kann. Diese unbilligen Ergebnisse sollten vermieden werden.

### 6. Zu Artikel 3 § 2 Abs. 2 Satz 3

In § 2 Abs. 2 Satz 3 ist der zweite Halbsatz wie folgt zu fassen:

„... , so genügt die Benennung von drei Wohnungen anderer Vermieter.“

**Begründung**

Viele Gerichte haben die vorprozessuale schriftliche Begründung des Erhöhungsverlangens als Prozeßvoraussetzung behandelt. Viele Mieterhöhungsklagen sind ohne Beweisaufnahme als unzulässig abgewiesen worden, weil das Gericht die vorprozessuale Begründung des Erhöhungsverlangens nicht für genügend erachtete. Eine Benennung weiterer Vergleichsobjekte in der gerichtlichen Verhandlung wurde nicht zugelassen. Deshalb sollte im Gesetz eindeutig bestimmt werden, wieviele Vergleichsobjekte vorprozessual benannt werden müssen, um dem Begründungszwang zu genügen. Die Bestimmung „in der Regel drei, höchstens sechs“ ist zu unbestimmt. Der Vermieter, der in seinem Mieterhöhungsschreiben drei Vergleichsobjekte benennt, würde nicht wissen können, ob später das Gericht dies für ausreichend erachten wird; er müßte vorsichtshalber immer sechs Objekte benennen.

Die Benennung von drei Vergleichsobjekten, die allerdings nicht dem die Erhöhung fordernden Vermieter gehören dürfen, ist für das vorprozessuale Stadium ausreichend. Der Mieter, der von der Berechtigung der Mieterhöhung nicht überzeugt ist, mag dann innerhalb der Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten auch seinerseits Ermittlungen über die ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen anstellen.

Das freie Ermessen des Gerichts hinsichtlich des Umfanges der Beweisaufnahme wird durch die vorgeschlagene Regelung nicht eingeschränkt. Erachtet das Gericht die drei Vergleichsobjekte nicht als einen ausreichenden Beweis, so wird es gemäß § 139 ZPO dem Kläger weiteren Beweisantritt anheimzugeben haben.

**7. Zu Artikel 3 § 2 Abs. 3, 4**

- a) In § 2 Abs. 3 Satz 1 ist der letzte Halbsatz wie folgt zu fassen:

„... , so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.“

- b) § 2 Abs. 4 ist wie folgt zu fassen:

„(4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des vierten Monats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.“

**Begründung**

Obwohl der Vermieter vom Mieter materiellrechtlich lediglich die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses verlangen kann, gibt § 2 Abs. 3 des Entwurfs dem Vermieter aus Gründen der Prozeßwirtschaftlichkeit das Recht, unmittelbar auf Zahlung des erhöhten Mietzinses

zu klagen. Diese Konstruktion befriedigt nicht nur aus systematischen Gründen nicht. Sie würde in sachlich nicht zu rechtfertigendem Widerspruch zu § 258 ZPO stehen, der nach ganz herrschender Auffassung in Rechtsprechung und Lehre die Klage auf zukünftige Entrichtung des Mietzinses nicht gestattet, weil die Zahlungsansprüche aus dem Mietverhältnis von Gegenleistungen abhängig sind (vgl. Stein/Jonas/Schumann/Leipold, Kommentar zur ZPO, 19. Aufl., § 258, Anm. I 1 mit weiteren Nachweisen).

Ließe man die sofortige Klage auf Zahlung des erhöhten Mietzinses zu, müßte der Mieter, wenn der Vermieter obsiegt, notfalls jede Änderung der Gegebenheiten, die seine Zahlungsverpflicht mindern oder entfallen lassen, mit der Vollstreckungsklage geltend machen. Er wäre zudem der Gefahr ausgesetzt, daß noch nachträglich aus dem Titel mit der Begründung vollstreckt würde, der Mietzins sei in der Vergangenheit nicht oder nicht voll gezahlt worden. Hieraus könnten ihm in nicht wenigen Fällen, auch wenn er den Nachweis der Zahlung schließlich führen könnte, erhebliche Unzuträglichkeiten erwachsen.

Im übrigen kann davon ausgegangen werden, daß die Mieter, die zur Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses verurteilt werden, ihrer Zahlungsverpflicht nachkommen; es besteht deshalb auch aus diesem Grunde kein Anlaß, sie schlechter zu stellen als den gewöhnlichen Mieter. Nach alledem sollte die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht durch eine Klage auf Zahlung des erhöhten Mietzinses ersetzt werden.

**8. Zu Artikel 3 § 3 Abs. 1 Satz 1**

In § 3 Abs. 1 Satz 1 sind die Worte „bauliche Änderungen vorgenommen, die er nicht zu vertreten hat“ durch die Worte „aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, bauliche Änderungen vorgenommen“ zu ersetzen.

**Begründung**

Klarstellung des Gewollten und Angleichung an § 11 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung. Nicht zu vertreten hat der Vermieter die Umstände, aufgrund deren er bauliche Änderungen vorgenommen hat.

**9. Zu Artikel 3 § 3 Abs. 1 Satz 2**

§ 3 Abs. 1 Satz 2 ist zu streichen.

**Begründung**

Absatz 1 Satz 2 würde die Durchsetzung von Mieterhöhungen so erschweren, daß dadurch der Anreiz zur dringend notwendigen Modernisierung für den Vermieter weitgehend entfiel.

10. **Zu Artikel 3 § 3 Abs. 1 Satz 3 und Satz 4**  
– neu –

§ 3 Abs. 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

„Werden die Kosten für Maßnahmen nach Satz 1 ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen oder durch Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so ermäßigt sich der sich aus Satz 1 ergebende Erhöhungsbetrag um den Betrag, den der Vermieter für ein Darlehen zu dem marktüblichen Zinssatz für die erste Hypothek hätte aufwenden müssen, abzüglich der für das Darlehen tatsächlich zu leistenden laufenden Aufwendungen; eine Mietvorauszahlung, ein Mieterdarlehen oder ein nicht verlorener Baukostenzuschuß steht einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich, wenn die Leistung für Maßnahmen nach Satz 1 bestimmt war.“

b) Es ist folgender Satz 4 anzufügen:

„Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1.“

Begründung

Zu a)

Klarstellung des Gewollten.

Zu b)

Die Fälle, in denen der Mieter nicht nur durch Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen oder nicht verlorene Baukostenzuschüsse zur Förderung der Modernisierungsmaßnahmen beiträgt, sondern einen Teil der Kosten selbst übernimmt, bedürfen einer Sonderregelung. Es erscheint sachgerecht, den vom Mieter übernommenen Betrag von der Gesamtsumme der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten hinweg in Abzug zu bringen.

11. **Zu Artikel 3 § 3 Abs. 4**

§ 3 Abs. 4 ist wie folgt zu ändern:

a) In Satz 1 ist nach dem Wort „tritt“ der Satzteil „, sofern der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nach Absatz 2 mitgeteilt hat und die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um nicht mehr als zehn vom Hundert abweicht“ zu streichen.

b) In Satz 2 sind nach den Worten „zehn vom Hundert“ die Worte „nach oben“ einzufügen.

Begründung

Zu a)

Die in dem zu streichenden Satzteil enthaltenen Einschränkungen ergeben sich ohnehin aus Satz 2, der sich auf beide Halbsätze des Satzes 1 bezieht. Außerdem ist die unterschiedliche Formulierung in Satz 1 Halbsatz 1 (kumulativ „und“) und Satz 2 (alternativ „oder“) widerspruchsvoll.

Zu b)

Die Verlängerung der Frist nach Satz 2 erscheint nur gerechtfertigt, wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber der Mitteilung der voraussichtlichen Mieterhöhung um mehr als 10 v. H. nach oben abweicht. Dies sollte klargestellt werden.

12. **Zu Artikel 3 § 4 Abs. 1 Satz 1**

In § 4 Abs. 1 Satz 1 sind die Worte „können Vorauszahlungen“ durch die Worte „dürfen Vorauszahlungen nur“ zu ersetzen.

Begründung

Die Tatsache, daß für Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbart werden können, ist bei nicht preisgebundenen Mieten selbstverständlich und bedarf deshalb keiner besonderen Erwähnung. Festgelegt zu werden braucht in § 4 Abs. 1 Satz 1 daher nur, daß solche Vorauszahlungen nur in angemessener Höhe zulässig sein sollen. Der Änderungsvorschlag bringt dies zum Ausdruck.

13. **Zu Artikel 3 § 4 Abs. 2 Satz 2**

In § 4 Abs. 2 Satz 2 sind die Worte „erläutert wird“ durch die Worte „die Berechnung mitgeteilt werden“ zu ersetzen.

Begründung

§ 4 Abs. 2 Satz 2 soll sicherstellen, daß der Mieter die Betriebskostenerhöhung nachprüfen kann. Dies ist nur gewährleistet, wenn die Berechnung der Erhöhung vom Vermieter mitgeteilt werden muß (vgl. auch die Fassung des § 3 Abs. 3 Satz 2).

14. **Zu Artikel 3 § 8 Abs. 1**

In § 8 Abs 1 ist nach den Worten „sind unwirksam“ das Komma durch einen Punkt zu ersetzen und der anschließende Satzteil zu streichen. Es sind folgende Sätze 2 und 3 anzufügen: „Eine Erhöhung des Mietzinses ist jedoch wirksam, wenn

1. sie auf der Vereinbarung einer Gleitklausel beruht, nach der sich die Mieterhöhung durch Bezugnahme auf den Mietpreisindex bestimmt,

2. der Mietzins für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart ist oder
3. der Mieter einer Mieterhöhung im Einzelfall um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat.

In den Fällen der Nummern 1 und 2 gilt § 2 Abs. 1 Nr. 1 entsprechend.“

#### Begründung

- a) Nach der Fassung des § 8 Abs. 1 des Regierungsentwurfs sollen Mietpreisgleitklauseln unzulässig sein. Hiergegen bestehen rechtspolitische Bedenken.

Die Vereinbarung von Mietzinsgleitklauseln hat bisher in der Praxis zu keinen Mißständen, insbesondere nicht zu unangemessen hohen Mieten geführt. Der Ausschluß von Mietzinsgleitklauseln würde darüberhinaus die Mietvertragsparteien vielfach daran hindern, einen von ihnen gewünschten langfristigen Mietvertrag zu schließen.

Durch die vorgeschlagene Fassung des § 8 Abs. 1 sollen Mietzinsgleitklauseln dann zugelassen werden, wenn die Anpassung des Mietzinses am jeweiligen Mietpreisindex gemessen wird, der in den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (Fachserie M Reihe 6) bekanntgegeben wird. Hierdurch wird ein unangemessenes Ansteigen des Mietpreisniveaus, das sich auch im Rahmen der Mietzinserhöhungen nach § 2 auswirken würde, vermieden. In diesen Fällen sollen jedoch Mieterhöhungen nur nach Maßgabe des § 2 Abs. 1 Nr. 1 zulässig sein.

Durch die vorgeschlagene Regelung soll § 3 des Währungsgesetzes nicht berührt werden.

- b) Der Regierungsentwurf schließt ferner Vereinbarungen aus, nach denen die Höhe des Mietzinses für bestimmte Zeiträume gestaffelt wird. Gegen dieses Verbot richten sich die gleichen rechtspolitischen Bedenken. Den Parteien sollte nicht die Möglichkeit von Vereinbarungen genommen werden, die den besonderen Verhältnissen Rechnung tragen (z. B. bei einem mehrjährigen Mietvertrag Anrechnung von besonderen Leistungen des Mieters auf den Mietzins für einen Teil der Vertragsdauer).

#### 15. Zu Artikel 3 § 8 Abs. 2 Nr. 1

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum im Saarland ist die Kostenmiete nicht durch öffentlich-rechtliche, sondern privatrechtliche Vorschriften festgelegt. Es wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sicherzustellen, daß durch eine Saar-Klausel der öffentlich geförderte Wohnraum im Saarland mit dem im übrigen Bundesgebiet gleich behandelt wird.

#### 16. Zu Artikel 3 § 8 Abs. 2 Nr. 1 a – neu –

- a) In § 8 Abs. 2 ist nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1 a. über Wohnraum, für den auf Grund anderer Rechtsvorschriften oder vertraglicher Vereinbarungen höchstens die Kostenmiete nach den für preisgebundenen Neubauwohnraum geltenden Vorschriften gefordert werden darf; für diesen Wohnraum gelten die Vorschriften über Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum entsprechend.“

#### Begründung

Es sollte sichergestellt werden, daß diejenigen Vermieter, deren Wohnraum zwar nicht preisgebunden ist, die jedoch der öffentlichen Hand gegenüber verpflichtet sind, höchstens die Kostenmiete zu fordern, bei ihren Mietern Mieterhöhungen bis zur Höhe der Kostenmiete durchsetzen können. Anderenfalls können namentlich die ohne Gewinn arbeitenden gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ihre Aufgaben nicht erfüllen. Mit Hilfe des § 2 (Vergleichsmiete) läßt sich nicht immer die Kostenmiete erzielen; auch kann der Mieterhöhungsversuch über § 2 leicht an Beweisschwierigkeiten scheitern.

Auch über § 5 läßt sich die Kostenmiete nicht erreichen, da die Hypothekenzinserhöhung meist nur eine von mehreren Kostenerhöhungen ist.

- b) Die Bundesregierung wird gebeten, im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens die Vorschrift des Artikels 3 § 8 Abs. 2 nochmals zu überprüfen mit dem Ziel, daß auch der unter § 13 Abs. 1 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes fallende Wohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ohne weiteres in die Vorschrift des § 8 Abs. 2 einbezogen wird.

#### 17. Zu Artikel 3 § 8 Abs. 2 Nr. 3

§ 8 Abs. 2 Nr. 3 ist wie folgt zu fassen:

„3. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.“

#### Begründung

Es besteht kein Anlaß, von der Regelung des Art. 1 § 4 Abs. 2 WKSchG abzuweichen, daß die Bestimmungen über Mieterhöhungen nur dann nicht anwendbar sind, wenn der Vermieter die

Räume ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat (siehe auch Vorschlag zu Art. 1 Nr. 2 § 565 Abs. 3 BGB).

Im übrigen redaktionelle Verbesserung.

18. **Zu Artikel 3 § 8 Abs. 2 Nr. 4 – neu – und Artikel 4 a – neu –**

a) In § 8 Abs. 2 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 4 anzufügen:

„4. über Bergmannswohnungen, die entsprechend der Anlage 8 des Grundvertrages zwischen der Bundesrepublik Deutschland den vertragschließenden Altgesellschaften und der Ruhrkohle AG vom 18. Juli 1969 nach dem Vertrag über Bergmannswohnungen von Bergbauunternehmen, bewirtschaftet werden.“

b) Nach Artikel 4 ist folgender Artikel 4 a einzufügen:

„Artikel 4 a

Mieterhöhung bei Bergmannswohnungen

Für Mieterhöhungen bei Bergmannswohnungen im Sinne des Artikels 3 § 8 Abs. 2 Nr. 4 gelten nach Maßgabe des dort genannten Vertrags über Bergmannswohnungen von Bergbauunternehmen die Vorschriften über Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum entsprechend.“

**B e g r ü n d u n g**

Die vorgeschlagene Ergänzung steht in Einklang mit der Tatsache, daß bisher die Bergmannswohnungen stets eine besondere Rechtsstellung erhalten haben. Durch das Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaus im Kohlenbergbau vom 23. Oktober 1951 (BGBl. I S. 865) ist beispielsweise auch für öffentlich geförderte Neubauten die Sonderstellung der Bergmannswohnungen unterstrichen worden. Im Vertragswerk zur Neuordnung des Ruhrbergbaus sind gleichfalls die vor dem Kriege gebauten oder in der Zeit danach ohne öffentliche Förderung errichteten Bergmannswohnungen Preisbindungsvorschriften unterworfen worden. Als Bestandteil des zwischen der Bundesrepublik Deutschland, den vertragschließenden Bergbauunternehmen und der Ruhrkohle AG geschlossenen Grundvertrags vom 18. Juli 1969 legt der Vertrag über Bergmannswohnungen der Mietpreisbildung für die von der Ruhrkohle AG bewirtschafteten Wohnungen die angemessene Miete entsprechend der Verordnung über die ange-

messene erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. Juli 1963 – BGBl. I S. 532 – (Tabellenmieten-VO) zugrunde. Die mit dem 4. Bundesmietengesetz vom 21. Dezember 1967 zugelassene Erhöhung der Tabellenmiete um 10 v. H. darf – was bisher noch nicht erfolgt ist – von den begünstigten Mietern der Bergmannswohnungen erst vom 1. Januar 1974 an gefordert werden.

Im übrigen dürfen auch in Zukunft nur Kosten erhöhungen in Anlehnung an die Vorschriften über preisgebundenen Wohnraum als Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Infolge dieser besonderen Bindungen der Mietpreisbildung bei Bergmannswohnungen bleibt bei Einfügung der vorgeschlagenen Ergänzungen die soziale Zielsetzung des Regierungsentwurfs uneingeschränkt erhalten.

19. **Zu Artikel 3 a – neu –**

Nach Artikel 3 ist folgender Artikel 3 a einzufügen:

‘Artikel 3 a

Änderung des Gerichtskostengesetzes

Das Gerichtskostengesetz wird wie folgt geändert:

In § 12 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Bei Ansprüchen auf Erhöhung des Mietzinses nach Artikel 3 §§ 2 bis 5 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum ist der Jahresbetrag des zusätzlich geforderten Zinses maßgebend, wenn nicht der Gesamtbetrag des zusätzlich geforderten Zinses geringer ist.“

**B e g r ü n d u n g**

Das geltende Recht bestimmt nicht ausdrücklich, wie der Streitwert einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach Artikel 1 § 3 WKSchG zum Zwecke der Kostenberechnung zu bemessen ist. Von der Rechtsprechung wird die Frage nicht einheitlich beantwortet. Aus Gründen der Rechtssicherheit erscheint deshalb eine Klarstellung durch den Gesetzgeber erforderlich.

Die vorgeschlagene Vorschrift bemißt den Streitwert für Klagen auf Mieterhöhung in Anlehnung an die in § 12 Abs. 1 und 2 GKG getroffene Regelung grundsätzlich nach dem Jahresbetrag der Mehrforderung, es sei denn, daß die erhöhte Miete lediglich für einen kürzeren Zeitraum verlangt wird. In diesem Falle bestimmt sich der Wert nach der für diesen Zeitraum geltend gemachten Mehrforderung.

## Anlage 3

**Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates****Zu 1.**

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung vertritt in ständiger Praxis die Auffassung, daß ein Gesetz nicht schon deshalb der Zustimmung des Bundesrates bedarf, weil es ein Gesetz ausdrücklich ändert, das mit Zustimmung des Bundesrates ergangen ist. Die Zustimmung ist vielmehr nur dann erforderlich, wenn das Änderungsgesetz einen Tatbestand erfüllt, der die Zustimmungsbedürftigkeit auslöst. Das ist hier nicht der Fall.

**Zu 5.**

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß es einer zusätzlichen Regelung nicht bedarf, da durch die Fassung des Artikels 3 § 2 Abs. 2 des Gesetzentwurfs klargestellt wird, daß die Darlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht nur durch Angabe von Vergleichsobjekten erfolgen kann, sondern daß grundsätzlich alle Beweismittel zugelassen sind.

**Zu 7.**

Die Bundesregierung behält sich eine Stellungnahme für den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens vor.

**Zu 14.**

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt, da er Mieterhöhungen in einem nicht vertretbaren Ausmaß ermöglichen würde und da gegen eine Bezugnahme auf einen Index währungspolitische Bedenken bestehen.

**Zu 15.**

Die Bundesregierung hält eine Ergänzung des Gesetzes für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen im Saarland für notwendig. Sie wird entsprechende Vorschriften im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens vorlegen.

**Zu 16. a) und b)**

Dem Vorschlag und der Entschließung wird nicht zugestimmt.

Eine Ausnahmeregelung für die Fälle, in denen vertraglich die Kostenmiete vereinbart ist, könnte zu einer Umgehung der gesetzlichen Regelung über die Mieterhöhung in einem nicht vertretbaren Ausmaß führen und würde außerdem bei Neubauten der jüngsten Zeit vielfach Mieterhöhungen ermöglichen, die am Markt nicht erzielt werden könnten. Soweit sich die Bindung an die Kostenmiete aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergibt, besteht diese Bindung nicht im Verhältnis zum Mieter. Aus diesen Gründen war bereits bei den Beratungen des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes eine entsprechende Ausnahmeregelung nicht für gerechtfertigt angesehen worden.

**Zu 18.**

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag im Grundsatz zu. Sie hält eine Sonderregelung für Bergmannswohnungen für gerechtfertigt und erforderlich, behält sich jedoch eine Prüfung der vorgeschlagenen Vorschriften und gegebenenfalls die Vorlage einer abgeänderten Fassung für den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens vor.

**Zu 19.**

Dem Vorschlag wird im Grundsatz zugestimmt. Die Bundesregierung behält sich jedoch für den weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens die Prüfung der Frage vor, ob die vorgeschlagene Regelung auf alle Mietverhältnisse über Wohnraum ausgedehnt werden soll.

\*

Im übrigen erhebt die Bundesregierung gegen die Vorschläge des Bundesrates keine Einwände.

Die in den Entschließungen des Bundesrates angesprochenen Fragen wird die Bundesregierung im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens prüfen, soweit zuvor nichts anderes ausgeführt ist.