

Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Problem

An § 12 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG) in der Fassung des Mietenüberleitungsgesetzes hat sich ein Auslegungstreit darüber entzündet, ob es für die Ermäßigung des Mieterhöhungssatzes um 5 % ausreicht, wenn bei einer Wohnung nur das Bad oder die Zentralheizung fehlt, oder ob die Ermäßigung erst dann eintritt, wenn beide Ausstattungsmerkmale fehlen. Hierzu sind unterschiedliche Urteile der Amtsgerichte ergangen, gegen die wegen der geringen Streitwerte keine Berufungen möglich sind. In einigen tausend Fällen drohen weitere gerichtliche Verfahren mit gegensätzlichen Urteilen und mit der Folge weiterer, unterschiedlicher Mietbelastungen, die vom Gesetzgeber in dieser Weise nicht gewollt waren. Zur Herstellung einer einheitlichen Mieterhöhungspraxis ist eine gesetzgeberische Lösung geboten.

B. Lösung

1. Klarstellende Neufassung des § 12 Abs. 1 Satz 2 MHG in dem vom Gesetzgeber mit dem Mietenüberleitungsgesetz gewollten Sinn: Der Mieterhöhungssatz ermäßigt sich um 5 %, wenn die Zentralheizung oder das Bad oder beide Ausstattungsmerkmale fehlen.
2. Erstreckung dieser Klarstellung auch auf laufende Mieterhöhungsverfahren und gerichtliche Verfahren.
3. Widerrufsrecht der Mieter, die der Mieterhöhung um den höheren Prozentsatz bereits zugestimmt haben, und Erstattungsanspruch der Mieter hinsichtlich eines bereits gezahlten höheren Mietzinses.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Keine Kosten für die öffentlichen Haushalte.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe**

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

1. § 12 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
„Der Erhöhungssatz ermäßigt sich auf 15 vom Hundert bei Wohnraum, bei dem die Zentralheizung oder das Bad oder beide Ausstattungsmerkmale fehlen.“
2. Nach § 12 Abs. 1 wird folgender Absatz 1 a eingefügt:
„(1a) Absatz 1 Satz 2 gilt auch für Ansprüche, die der Vermieter vor dem 1. Januar 1996 geltend

gemacht hat. Hat der Mieter einem nicht ermäßigten Erhöhungssatz zugestimmt oder ist er zur Zustimmung verurteilt worden, obwohl die Zentralheizung oder das Bad fehlte, kann er seine Zustimmung insoweit widerrufen. Der Widerruf ist dem Vermieter bis zum 31. März 1996 schriftlich zu erklären. Er wirkt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Mieterhöhungsverlangen wirksam geworden ist. Soweit die Zustimmung widerrufen ist, hat der Vermieter den Mietzins zurückzuzahlen. Auf diese Änderung des Mietzinses ist § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 nicht anzuwenden.“

Artikel 2**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1996 in Kraft.

Bonn, den 21. November 1995

Dr. Wolfgang Schäuble, Michael Glos und Fraktion
Rudolf Scharping und Fraktion
Dr. Hermann Otto Solms und Fraktion

Begründung

I. Allgemeines

§ 12 Abs. 1 Satz 2 MHG bestimmt in sprachlicher Anlehnung an § 1 Abs. 2 der Zweiten Grundmietenverordnung für den im vorangegangenen Text bestimmten Mieterhöhungssatz folgendes: „Der Erhöhungssatz ermäßigt sich um 5 vom Hundert bei Wohnraum, der nicht mit einer Zentralheizung und einem Bad ausgestattet ist.“

Diese Fassung war schon im Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen enthalten (Bundestags-Drucksache 13/783) und war dort wie folgt begründet worden (Drucksache a. a. O., Seite 12): „Der Spielraum für Mieterhöhungen reduziert sich um 5 Prozent, wenn eines der in Satz 2 genannten Ausstattungsmerkmale fehlt. Die Reduzierung soll dem niedrigeren Wohnwert einer nicht mit Zentralheizung und Bad ausgestatteten Wohnung Rechnung tragen.“

Im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (18. Ausschuß) des Bundestages wurde die Formulierung nicht für völlig eindeutig gehalten, aber so beschlossen und dazu übereinstimmend mit der Begründung des Koalitionsentwurfs ausgeführt (Bundestags-Drucksache 13/1386, Seite 16): „Der Spielraum für Mieterhöhungen reduziert sich um 5 v. H., wenn eines der in Satz 2 genannten Ausstattungsmerkmale oder beide fehlen. Die Reduzierung soll dem niedrigeren Wohnwert einer nicht mit Zentralheizung und Bad ausgestatteten Wohnung Rechnung tragen.“

Die Meinungsunterschiede über die Auslegung des § 12 Abs. 1 Satz 2 MHG haben den Sommer 1995 angedauert und ihren Niederschlag in unterschiedlichen Entscheidungen der Amtsgerichte gefunden. Die Amtsgerichte Bad Freienwalde und Pankow-Weißensee haben die volle Mieterhöhung zugebilligt, obwohl eines der genannten Ausstattungsmerkmale fehlte. Diese Urteile können – trotz anderslautender Urteile anderer Amtsgerichte (Bad Liebenwerda, Köpenick, Apolda und Altenburg) – Folgewirkungen für mehrere tausend anderer Wohnungen haben.

Ferner ist bekannt, daß verschiedene Wohnungsunternehmen sich in den genannten Fällen mit einer Mieterhöhung von 10 Prozent begnügen, aber sich vorbehalten haben, die restlichen 5 Prozent nachzufordern, wenn die Entwicklung es ihnen gestattet. Dies kann ebenfalls mehrere tausend Wohnungen betreffen.

Dieser Entwicklung kann der Gesetzgeber nicht tatenlos zusehen, vor allem deswegen, weil sie dem Rechtsbewußtsein der Bürger im Beitrittsgebiet und deren Verständnis vom Rechtsstaat in hohem Maße abträglich ist. Die jetzige Rechtslage kann dazu führen, daß das gleiche Amtsgericht durch unterschiedliche Richter gegensätzliche Urteile für verschiedene Mieter eines Hauses fällt.

Eine Vereinheitlichung der amtsgerichtlichen Rechtsprechung auf dem Instanzenweg verspricht wenig Erfolg. Wegen des geringen Streitwerts können die Urteile nicht mit der Berufung angefochten und über § 541 ZPO zum Rechtsentscheid vor die Oberlandesgerichte gebracht werden. Auch wegen des Zeitaufwandes und der Kostenrisiken, die für die Mieter beim Fortgang der Verfahren entstünden, kommt eine Lösung durch Erleichterung der Berufung nicht in Betracht, vielmehr erscheint es geboten, die eingetretene Rechtsunsicherheit durch eine Klarstellung des Gesetzestextes rasch zu beseitigen.

Bund, Länder und Gemeinden werden durch den Gesetzentwurf nicht mit Kosten belastet. Die vorgesehene Klarstellung und die entsprechenden Rückforderungsmöglichkeiten der Mieter betreffen wohl einen geringen Anteil an allen Mieterhöhungsverfahren, die aufgrund des Mietenüberleitungsgesetzes durchgeführt worden sind, und bei diesen nur einen Teil der Mieterhöhungen. Dementsprechend geringfügig sind auch die dämpfenden Auswirkungen auf das Verbraucherpreisniveau.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht). Das Gesetz enthält keine Regelung, die der Zustimmung des Bundesrates bedarf.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 (§ 12 Abs. 1 Satz 2 MHG)

Die Neufassung der Vorschrift stellt klar, daß der Mieterhöhungssatz sich bereits dann um 5 auf 15 Prozent ermäßigt, wenn entweder die Zentralheizung oder das Bad fehlt. Um etwaigen weiteren Auslegungszweifeln vorzubeugen, wird ausdrücklich klargestellt, daß die Ermäßigung auch beim Fehlen beider Merkmale nur einmal eintritt.

Aus dem ermäßigten Satz von 15 Prozent folgt nach § 12 Abs. 2 MHG eine Erhöhung von 10 Prozent für Wohnraum ohne Bad oder Zentralheizung in der Zeit vor dem 1. Januar 1997.

Zu Nummer 2 (neuer § 12 Abs. 1 a MHG)

1. Aus Gründen der Gleichbehandlung soll die Klarstellung in § 12 Abs. 1 Satz 2 MHG nicht auf die Fälle künftiger Mieterhöhungen beschränkt werden, sondern sich auch auf Mieterhöhungen auswirken, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes geltend gemacht worden sind. Dieser zeitliche Geltungswille des Gesetzes wird in dem neuen Absatz 1 a Satz 1 bestimmt.

2. Daraus ergeben sich Folgerungen hinsichtlich der Auswirkungen auf Mieterhöhungsverlangen, de-

nen die Mieter bereits zugestimmt haben. Die Sätze 2 und 3 gewähren den Mietern insoweit, wenn sie trotz Fehlens von Bad oder Zentralheizung der Mieterhöhung zugestimmt haben, das Recht, diese Zustimmung zu widerrufen. Dies bedeutet, daß der Mieter von dem Widerrufsrecht Gebrauch machen kann, wenn er bei Fehlen eines der beiden Merkmale dem vollen Mieterhöhungssatz zugestimmt hat.

3. Der Widerruf ist nur „insoweit“ zulässig, als er sich auf die genannten Fälle bezieht und den Unterschiedsbetrag in Höhe von 5 Prozent des maßgebenden Ausgangsmietzinses betrifft.

Um für die Vermieter baldmöglichst Rechtssicherheit zu schaffen, muß der Widerruf nach Satz 3 dem Vermieter spätestens am 31. März 1996 schriftlich erklärt werden. Eine Zeitspanne von drei Monaten reicht für die Mieter aus, um sich darüber schlüssig zu werden, ob sie ihre Zustimmung widerrufen wollen oder nicht.

4. Erklärt der Mieter den Widerruf, so wirkt dieser grundsätzlich ab dem Zeitpunkt, zu dem das frühere Mieterhöhungsverlangen wirksam geworden ist, in den meisten Fällen also ab 1. August 1995. Damit liegt eine echte Rückwirkung vor.

Verfassungsrechtlich ist eine echte Rückwirkung ausnahmsweise zulässig, wenn sie dazu dient, eine unklare und verworrene Rechtslage zu bereinigen. In Literatur und Rechtsprechung wird die jetzt geltende Regelung in völlig gegensätzlicher Weise verstanden und angewendet.

Auch in den seltenen Fällen, in denen der Mieter durch gerichtliches Urteil zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 15 Prozent verurteilt worden ist, liegt eine echte Rückwirkung vor. Sie verstößt hier ausnahmsweise nicht gegen den Grundsatz der Gewaltenteilung:

Ohne einen Eingriff des Gesetzgebers würde sich die unterschiedliche Rechtspraxis verfestigen, ohne daß die Justiz selbst eine Möglichkeit zur Klärung ihrer gegensätzlichen Standpunkte hätte. Die Urteile selbst werden durch die Vorschrift nicht angetastet.

Im übrigen spricht die Billigkeit dafür, das Rückforderungsrecht nicht denjenigen Mietern zu versagen, die sich gegen ein unberechtigtes Mieterhöhungsverlangen zur Wehr gesetzt haben und damit – entgegen dem Willen des Gesetzgebers – bei Gericht unterlegen sind.

Schließlich handelt es sich nur um sehr wenige Fälle, bei denen die Nachteile, die den Vermietern entstehen, sich in ganz engen Grenzen halten.

5. Satz 5 bestimmt in Anlehnung an § 8 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes, daß der Vermieter den bereits erhaltenen Mietzins in dem Umfang zurückzuzahlen hat, in dem die frühere Zustimmung des Mieters widerrufen worden ist.

Mit dieser Klarstellung soll Streit darüber vermieden werden, ob der Vermieter auch dann zur Rückzahlung verpflichtet ist, wenn der Mieter gewußt hat, daß er nicht verpflichtet war, dem vollen Mieterhöhungssatz zuzustimmen.

6. Eine Regelung, die den Mieter berechtigt, künftig die Zahlung des höheren Mietzinses zu verweigern, ist nicht erforderlich. Diese Rechtsfolge ergibt sich vielmehr bereits daraus, daß die seinerzeitige Zustimmung nach einem wirksam erklärten Widerruf nur in dem durch den Widerruf eingeschränkten Umfang wirksam bleibt. Nur in diesem Umfang ist der Mieter demgemäß zur Mietzinszahlung verpflichtet (§ 2 Abs. 4 MHG).

7. Für die durch den Widerruf bewirkte Änderung des Mietzinses bestimmt der letzte Satz des Absatzes 1 a, daß sie nicht die Jahressperrfrist für weitere Mieterhöhungen auslöst. Dadurch wird u. a. sichergestellt, daß auch nach Herabsetzung des Mietzinses die zweite Mieterhöhungsstufe nach § 12 Abs. 2 MHG termingerecht zum 1. Januar 1997 verlangt werden kann.

Zu Artikel 2

Das Gesetz soll zu einem einprägsamen, frühen Zeitpunkt in Kraft treten, um möglichst bald Rechtssicherheit zu schaffen. Von diesem Zeitpunkt an läuft die dreimonatige Überlegungsfrist für den Mieter nach dem neuen § 12 Abs. 1 a Satz 3 MHG.

