

Beschlußempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
(18. Ausschuß)**

**zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P.
– Drucksache 13/3083 –**

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 – dies war der eindeutige Wille des Gesetzgebers –, oder ob die Ermäßigung erst dann eintritt, wenn beide Ausstattungsmerkmale fehlen. Hierzu sind unterschiedliche Urteile von Amtsgerichten 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 dadurch verursachte Belastung der Mieter, vor allem älterer Bürger, ist nicht hinnehmbar.

B. Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf, den der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau einstimmig bei Stimmenthaltung der Fraktion der F.D.P. zur Annahme empfiehlt, soll diese Rechtsunsicherheit durch folgende Regelungen beseitigen:

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.

Einstimmigkeit im Ausschuß**C. Alternativen**

Keine

D. Kosten

Keine Kosten für die öffentlichen Haushalte

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf in Drucksache 13/3083 unverändert anzunehmen.

Bonn, den 30. November 1995

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau**Werner Dörflinger**

Vorsitzender

Iris Gleicke

Berichterstatterin

Hildebrecht Braun (Augsburg)

Berichterstatter

Dr. Michael Luther

Berichterstatter

Rolf Rau

Berichterstatter

**Bericht der Abgeordneten Iris Gleicke, Hildebrecht Braun (Augsburg),
Dr. Michael Luther und Rolf Rau****I.**

Der Deutsche Bundestag hat den von den Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe – BT-Drucksache 13/3083 – in seiner 71. Sitzung am 23. November 1995 im vereinfachten Verfahren an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig, dem Gesetzentwurf zuzustimmen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf in seiner 24. Sitzung am 29. November 1995 beraten. Er empfiehlt einstimmig bei Stimmenthaltung der Fraktion der F.D.P., den Gesetzentwurf unverändert anzunehmen.

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bedauert, daß es über die Auslegung von § 12 Abs. 1 Satz 2 MHG zu einem Streit mit widersprüchlichen Gerichtsentscheidungen gekommen ist. Dieser Streit muß so schnell wie möglich beendet werden. Deshalb wird die Initiative der drei Fraktionen, den Wortlaut von § 12 Abs. 1 Satz 2 eindeutig zu fassen, diese Klarstellung auch auf laufende Mieterhöhungsverfahren und gerichtliche Verfahren zu erstrecken sowie den Mietern, die der Mieterhöhung um den höheren Prozentsatz bereits zugestimmt haben, ein Widerrufsrecht und einen Erstattungsanspruch zu geben, einmütig begrüßt.

Der Ausschuß hat sich eingehend mit der Frage befaßt, ob das Widerrufsrecht des Mieters und sein Erstattungsanspruch gegenüber dem Vermieter nach dem neuen § 12 Abs. 1 a MHG verfassungsrechtlich abgesichert sind. Dabei handelt es sich um die Frage der Zulässigkeit der echten Rückwirkung und um die Frage, ob den Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften die bereits entstandenen Mietpreisansprüche wieder teilweise entzogen werden können.

Wie der Vertreter des Bundesministeriums der Justiz im Ausschuß bekräftigt hat, ist diese Rückwirkung verfassungsrechtlich ausnahmsweise zulässig, weil sie dazu dient, eine unklare und verworrene Rechtslage zu bereinigen. Was die Eigentumsgarantie betrifft, führt der Erstattungsanspruch des Mieters nicht zu einer Enteignung des Vermieters. Diese Regelung ist vielmehr im Zusammenhang mit der Gesetzgebung zum Miethöherecht zu sehen, die lediglich Inhalt und Schranken des Grundrechts nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich eingehend mit der Frage befaßt, ob das Widerrufsrecht in § 12 Abs. 1 a MHG klar genug abgegrenzt ist, vor allem, ob eindeutig sichergestellt ist, daß eine Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag, der eine zwischen Mieter und Vermieter während des Bestehens des Mietverhältnisses getroffene freiwillige Vereinbarung nach § 17 MHG zugrunde liegt, nicht mehr durch das neue Widerrufsrecht rückgängig gemacht werden kann. Die Vertreter der Bundesregierung haben diese Frage im Hinblick auf den Wortlaut von § 12 Abs. 1 a Satz 2 klar bejaht. Für die Vertreter der Fraktion der F.D.P. war diese Antwort nicht ausreichend, um ihre Bedenken zu zerstreuen. Aus diesem Grund haben sie sich daher bei der Schlußabstimmung der Stimme enthalten. Sie haben Zweifel, ob in der Praxis ausreichend präzise zwischen einer Zustimmung zum Erhöhungsverlangen gemäß § 12 MHG und einer Erhöhungsvereinbarung gemäß § 17 MHG unterschieden werden kann.

Der Ausschuß hat auch die Frage erörtert, ob die im Gesetzentwurf vorgesehene Widerrufsfrist bis zum 31. März 1996 ausreicht oder ob der im Bundesratsentwurf – BR-Drucksache 632/95 – vorgesehenen Jahresfrist der Vorzug zu geben ist. Der Ausschuß hat sich einmütig für die Dreimonatsfrist entschieden, weil diese Frist auch im Vergleich zu den sonst im Miethöherecht üblichen Fristen reichlich bemessen erscheint. Darüber hinaus geht der Ausschuß davon aus, daß die Bundesregierung und die Landesregierungen durch geeignete Maßnahmen dafür sorgen werden, daß die Widerrufsfrist allgemein bekannt wird.

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht im Gegensatz zum Gesetzentwurf des Bundesrates keine Verzinsungspflicht für die Rückerstattungsbeträge vor. Der Ausschuß hat aus folgenden Gründen davon abgesehen, eine solche Verzinsungspflicht aufzunehmen: Es handelt sich um geringe Beträge (etwa 1 bis 2 DM pro Einzelfall). Der Verwaltungsaufwand wäre nicht gerechtfertigt. Im übrigen ist es nach Auskunft des Vertreters des Bundesministeriums der Justiz dem Mieter nicht verwehrt, seinen Anspruch, den er nach den Vorschriften des BGB hat, geltend zu machen.

Der Ausschuß hat sich auch eingehend mit der Prozeßkostenfrage befaßt. Er ist übereinstimmend der Auffassung, daß es schwierig wäre, für die – im übrigen zahlenmäßig nicht ins Gewicht fallenden – rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren eine Regelung nachträglich vorzusehen. Was die noch anhängigen Verfahren betrifft, wird es wohl zu einer Erledigterklärung in der Hauptsache kommen. In diesen Fällen ist nach billigem Ermessen über die Kosten zu entscheiden. Hätte das Gericht ohne die Erledigter-

klärung zugunsten des Beklagten entschieden, würde es die Kosten – Gerichtskosten in der Regel in Höhe von ca. 50 DM sowie außergerichtliche Auslagen der Parteien – dem Kläger auferlegen und umgekehrt. Auch eine gegenseitige Aufhebung der Kosten ist denkbar.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist einmütig der Auffassung, daß eine Möglichkeit gefunden werden sollte, die Gerichtskosten niederzuschlagen. Diese Frage muß mit den betroffenen Landesjustizverwaltungen noch geklärt werden.

Bonn, den 30. November 1995

Iris Gleicke

Berichterstatlerin

Hildebrecht Braun (Augsburg)

Berichterstatter

Dr. Michael Luther

Rolf Rau

