

## Vermietungen und Modegeschäfte, um „schmutziges“ Geld „reinzuwaschen“<sup>8</sup>

Erhebliche zusätzliche Einkünfte werden von Wirtschaftsstraf Tätern durch Produktfälschungen erzielt. Davon sind betroffen: chemische Erzeugnisse, Schallplatten, Tonbänder, Sportgeräte, Teile und Zubehör für Transportausrüstungen, insbesondere für Fahrzeuge, Computeraufzeichnungen, Batterien, Elektrogeräte, Spielzeuge, Spiele, Juweliererzeugnisse, Verpackungen und Lederwaren. Insgesamt wurden 151 Produkte in den USA festgestellt, die in verschiedenen Ländern einschließlich der USA hergestellt, gehandelt und verkauft werden.

Es gibt Bestrebungen des USA-Kongresses, ein Gesetz gegen die Fälschung von Waren und die Verletzung von Urheberrechten zu erlassen.<sup>9</sup>

S Vgl.: „Härteres Vorgehen gegen die Mafia“, Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 8. März 1983.  
(Vgl. N. Dunne, „U. S. to move against counterfeiters“, The Financial Times (London) vom 8. Februar 1984.

## BRD-Gesetzgebung zur Erleichterung von Mieterhöhungen

Dr. ACHIM MARKO,  
wiss. Oberassistent an der Sektion Rechtswissenschaft  
der Humboldt-Universität Berlin

GISELA KRAWIEC,  
stellv. Vorsitzende der PGH „Elegante Haarmode“,  
Berlin-Mitte

PETER KRAMER,  
Justitiar beim Hauptauftraggeber „Komplexer Wohnungsbau“  
des Bezirks Frankfurt (Oder)

Seit mehr als 17 Jahren ist in der BRD das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1 912) in Kraft, das selbst von bürgerlichen Zeitungen als ein „Gesetz zur Erleichterung von Mieterhöhungen“ bezeichnet wurde.<sup>1</sup> Die kurz nach der Verabschiedung des Gesetzes getroffene Einschätzung seiner absehbaren wichtigsten Auswirkungen<sup>9</sup> ist durch die Entwicklung voll auf bestätigt worden. Im folgenden sollen die im Gesetz enthaltenen Möglichkeiten zur Mieterhöhung, die sich auf die Lage der Werkstätten in der BRD ganz einschneidend auswirken, näher untersucht werden.

Die Lockerung des früheren, Mietpreise und Mietpreiserhöhungen in bestimmtem Grade begrenzenden Mietrechts geschah durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982 im wesentlichen auf folgenden Wegen:

- durch die Einführung der Staffelmiete,
- durch die Veränderung des Vergleichsmietensystems und des Mieterhöhungsverfahrens,
- durch die Ausgestaltung der Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

### Einführung der Staffelmiete

Der durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982 neu eingeführte § 10 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. IS. 3 603) läßt eine Vereinbarung über zeitlich mindestens in Jahreslänge gestaffelte unterschiedliche Mietzinshöhen zu. Eine solche Vereinbarung wird als Staffelmietvereinbarung bezeichnet. Sie darf einen Zeitraum bis zu zehn Jahren umfassen. Der Vermieter kann somit bereits bei Vertragsabschluß genau kalkulierte Steigerungen der Mieteinnahmen vereinbaren.

Staffelmietvereinbarungen können sich sowohl auf Neubau — als auch auf Altbauwohnungen beziehen. Der Abschluß eines Staffelmietvertrages ist für den Vermieter deshalb lohnend, weil er auf diese Weise Mietsteigerungen durchsetzen kann, die höher liegen als die, die nach dem bislang üblichen Vergleichsmietensystem (d. h. ortsübliche Mieten für Woh-

nungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) erzielbar sind.

Die Staffelmietvereinbarung tritt im wesentlichen dort auf, wo das Angebot an Mietwohnungen besonders gering ist, vor allem also in industriellen Ballungsgebieten. Sie benachteiligt insbesondere Arbeitslose, Rentner, kinderreiche Familien und Ausländer.

Der Vermieter braucht sich vor Beginn eines Mietverhältnisses nur zu entscheiden, ob er eine Staffelmietvereinbarung anbietet oder das bislang übliche Vergleichsmietensystem gelten läßt. Das Risiko für ihn besteht darin, daß er seinen über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehenden Staffelmietpreis eventuell wegen fehlender Nachfrage nach Wohnungen nicht durchsetzen kann oder mit dem für ein Jahr festgeschriebenen Staffelmietpreis von der im Vergleichsmietensystem realisierbaren Rendite überholt wird. Er kann dieses Risiko vermeiden, wenn er sich auf die relativ sicheren, aber in der Regel geringeren Gewinne aus der Vermietung nach dem Vergleichsmietensystem beschränkt.

Für den Mieter wirkt sich dagegen zusätzlich belastend aus, daß eine Staffelmietvereinbarung in der Regel frühestens nach Ablauf von vier Jahren kündbar wird. Er ist damit für diesen Zeitraum an die mit dem Abschluß der Vereinbarung akzeptierte Mietpreissteigerung gebunden, mag er dieser nun finanziell gewachsen sein oder nicht.

### Vergleichsmietensystem und Kappungsgrenze

Das bisherige Vergleichsmietensystem und seine angeblich die Mieterinteressen wahrende Funktion war abhängig von der Aufstellung sog. Mietspiegel, die einen Überblick über die Höhe der ortsüblichen Mieten gewährleisten. Die Aufstellung von Mietspiegeln basierte auf einer unverbindlichen Empfehlung eines Arbeitskreises beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Nach der Neufassung des § 2 Abs. 5 MHG sollen die Gemeinden, „soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen“. Im Hinblick auf diese Sollvorschrift ist der Rückgriff auf qualifizierte Mietspiegel in einem Mieterhöhungsverfahren kaum möglich.

Die Neufassung des § 2 Abs. 1 MHG läßt zu, daß die innerhalb der letzten drei Jahre vereinbarten bzw. geänderten Mieten als Vergleichsmaßstab zu einem Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Damit wird eine „marktorientierte Anpassung“ der Mieten erreicht, die das Mietpreisniveau nach oben treibt.

Weil aber eine unbegrenzte Mietpreissteigerung erhebliche Auseinandersetzungen zur Folge haben könnte, hat der Gesetzgeber eine sog. Kappungsgrenze eingeführt. Sie ist die Obergrenze der Erhöhung des Mietzinses: Er darf innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 30 Prozent erhöht werden. Die Kappungsgrenze soll vor allem verhindern, daß die Mieten im bisher noch preisgünstigen Wohnraum abrupt entsprechend den neuen Möglichkeiten im Vergleichsmietensystem erhöht werden. Ein relativer Schutz kann aber immer nur für drei Jahre erreicht werden; danach ist der Vermieter berechtigt, innerhalb von drei Jahren die Miete wiederum um 30 Prozent anzuheben.

Verstößt ein Vermieter gegen die Kappungsgrenze, so tendiert die Rechtsprechung dahin, ihn vor Sanktionen zu schützen. So hat z. B. das Oberlandesgericht Hamburg ausgesprochen, daß ein der Höhe nach ungesetzliches Mieterhöhungsverlangen nicht unwirksam ist, sondern auf den zulässigen Teil der Mieterhöhung zurückgeführt wird.<sup>9</sup>

Die Staffelmietvereinbarung wird von der Kappungsgrenze nicht berührt. Darüber hinaus beeinflusst die Kappungsgrenze auch nicht die häufigen Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebs- oder Kapitalkosten.<sup>123</sup>

1 Frankfurter Rundschau (Frankfurt a. M.) vom 11. Dezember 1982.

2 Vgl. A. Marko/G. Krawiec/P. Kramer, „Einschneidender Abbau der Mieterrechte in der BRD“, NJ 1983, Heft 3, S. 106 ff.

3 OLG Hamburg, Rechtsentscheid vom 12. November 1982 — 4 U 174/82 — In: Sammlung der Rechtsentscheide in Wohnraummiet-sachen (RES), Hrsg. H.-G. Landsermann/H. Heerde, Bonn 1983, S. 135 ff.