

Es zeigt sich also, daß die Kappungsgrenze nicht gegen Mieterhöhungen gerichtet ist; vielmehr zwingt sie die Vermieter lediglich, die Mieten „diszipliniert“ anzuheben, um damit Protesten und möglicherweise krassen sozialen und politischen Auseinandersetzungen mit den Mietern entgegenzuwirken.* Sie bedeutet keinen ernsthaften langfristigen Schutz der Mieter, sondern ist vor allem als eine Legitimation für den Vermieter anzusehen, jährlich im Durchschnitt eine Mieterhöhung von 10 Prozent durchzusetzen.

Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen

Die Durchsetzung von Mieterhöhungsverlangen ist durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982 wesentlich vereinfacht worden. Das Mieterhöhungsverlangen ist nach § 2 Abs. 2 MHG zulässig, wenn der Vermieter aus seinem eigenen Wohnungsbestand Vergleichsobjekte (z. B. solche mit Staffelmietvereinbarung) benennt und diese zur Bezugsbasis für ein Vergleichsmieterhöhungsverfahren benutzt. Er umgeht damit das Heranziehen eines Mietspiegels (mit der ortsüblichen Vergleichsmiete) und verschafft sich eine überdurchschnittliche Mietsteigerung, ohne daß dieses Vorgehen als Mietüberhöhung im Sinne des Gesetzes anzusehen wäre. Dadurch, daß die Bezugnahme auf Wohnungen mit Staffelmietvereinbarungen zugelassen ist, entsteht eine Verknüpfung zwischen den Auswirkungen der Staffelmietvereinbarungen und denen des Vergleichsmietensystems. Als Ergebnis wird eine weitere Anhebung des allgemeinen Mietpreisniveaus erreicht.

Für den Vermieter verbesserten sich die Verwertungsmöglichkeiten seiner Ware Wohnung auch dadurch, daß er bei Vorliegen eines Mietspiegels Mieterhöhung innerhalb der Mietzinsspannen verlangen kann, ohne dafür eine Begründung angeben zu müssen. Der Wegfall der Begründungspflicht ermuntert den Vermieter geradezu, im Regelfall den Oberwert der Mietzinsspanne zu fordern.

Eine Erleichterung für den Vermieter ergibt sich ferner daraus, daß er eine Mieterhöhungsklage auch dann erheben kann, wenn er vorher kein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt hatte; er kann in diesem Fall das Erhöhungsverlangen — anders als früher — während des gerichtlichen Verfahrens nachholen (§ 2 Abs. 3 Satz 2 MHG). Außerdem ist die Frist für das Wirksamwerden eines Mieterhöhungsverlangens um einen Monat reduziert worden und beträgt jetzt nur noch drei Monate. Der Mieter schuldet damit den erhöhten Mietzins vom Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt (§ 2 Abs. 4 MHG).

Der Bericht der BRD-Bundesregierung über die Auswirkungen des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes weist aus, daß die Mieter im Zeitraum von 1975 bis 1978 in 82 Prozent aller Fälle einem Erhöhungsverlangen des Vermieters vor Klageerhebung nachgekommen sind.^{4 5 6} Nach Inkrafttreten des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 ist diese Tendenz weiter ansteigend. Der BRD-Mieterbund schätzt ein, „daß viele Mieter den überhöhten Forderungen ihrer Vermieter hilflos gegenüberstünden und zu schnell aus Unkenntnis oder Angst aufgaben“.⁵

Pflicht des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen

Nach der durch das Gesetz vom 20. Dezember 1982 bewirkten Neufassung der §§ 541a und 541b BGB hat der Mieter nicht nur Instandhaltungsmaßnahmen, sondern alle Maßnahmen zur Modernisierung der Wohnung und zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, sofern der Vermieter damit nicht die Erreichung eines Zustandes anstrebt, der über den allgemein üblichen Zustand hinausgeht.

Angesichts der Struktur des Wohnungsbestandes, insbesondere des Bauzustandes, werden — vor allem in Altbaugebieten — Modernisierungsmaßnahmen vom Vermieter mit dem Ziel vorgenommen, die Wohnungen dann zu wesentlich höheren Mietpreisen neu zu vermieten. Mit seiner differenzierten Kasuistik gibt § 3 MHG dem Vermieter die Möglichkeit, Erhöhungen der jährlichen Miete schnell durchzusetzen, in der Regel um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewen-

Auszeichnungen

Der Ehrentitel „**Verdienter Hochschullehrer der DDR**“ wurde verliehen an

Prof. Dr. sc. Erich Buchholz,

Sektion Rechtswissenschaft der Humboldt-Universität
Berlin,

Prof. Dr. habil. Gerhard Riege,

Sektion Staats- und Rechtswissenschaft
der Friedrich-Schiller-Universität Jena.

deten Kosten. Die Praxis zeigt, daß die bisherigen Mieter nach der Modernisierung dem Mieterhöhungsverlangen oftmals nicht nachkommen können; sofern sie sich nicht auf die Härteklausele berufen können, bleibt ihnen nur die Kündigung der Wohnung übrig. Das Unsoziale der Duldungspflicht zeigt sich auch darin, daß selbst bei sichtbarem Vorliegen eines Härtefalles der Mieter dafür den Beweis anzutreten hat. Er muß nachweisen, warum er meint, die Modernisierung nicht dulden zu müssen.

Opfer des „Hinausmodernisierens“ sind wiederum die sozial schwächsten Mietergruppen.

Auswirkungen des neuen Mietrechts

Die Zahl der Mieterhöhungen ist im Jahre 1983 gegenüber 1982 um 40 Prozent angestiegen. Die Häufigkeit der Mieterhöhungen in den Ballungsgebieten betrug sogar mehr als 52 Prozent. „Viele Mieten wurden auf einen Schlag um rund ein Drittel erhöht. Mieten in Höhe von 1 000 DM für eine Drei-Zimmer-Wohnung in einer Großstadt sind keine Seltenheit.“⁷ Besonders schwerwiegende Auswirkungen auf die soziale Lage der Mieter hat die Tatsache, daß Altbauwohnungen, die im Hinblick auf verhältnismäßig günstigeres Mietpreisniveau Schwerpunkte der Wohnungsnachfrage sind, überdurchschnittlich im Mietzins angehoben wurden.

Während der allgemeine Lebenshaltungsindex in der BRD 1983 um 2,5 Prozent anstieg, ist der Mietindex um 5,4 Prozent angestiegen.^{8 9 10} Dies weist die erhöhte Belastung für die Mieter, speziell für einkommensschwache Mieter, aus. Hinter den Durchschnittszahlen verbergen sich außerordentlich tragische Einzelschicksale und eine Vielzahl von Fällen, wo — in völliger Übereinstimmung mit dem Gesetz — der Mietpreis um weit mehr als 30 Prozent gesteigert wurde.

Mit dem Gesetz vom 20. Dezember 1982 wurden die Schleusen für Mieterhöhungen weit geöffnet. Mit vollem Recht erklärte der Abgeordnete Müntefering (SPD-Fraktion) im Bundestag: „Das soziale Mietrecht wurde zusammengestrichen. Der Bauminister hatte zwei Argumente parat. Erstens, alles ist halb so schlimm, die Mieter brauchen keine Angst zu haben. Zweitens, die Änderungen im Mietrecht führen zu Neubauten im Mietwohnungsbau. Heute wissen wir: Beide Argumente waren und sind falsch. Die Mieter haben Grund, Angst vor exorbitanten Mieterhöhungen zu haben, und der Mietwohnungsbau hat durch die Mietrechtsänderungen natürlich keine neuen Impulse bekommen.“⁹

Zynisch verkündete demgegenüber der Präsident des Zentralverbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der BRD, die Lodgerungen des neuen Gesetzes reichten bei weitem nicht aus; mit ihm könne der „Nachholebedarf“ aus den vergangenen Jahren nicht befriedigt werden. „Es sei ein völlig neues Gesetz mit mehr Vertragsfreiheit für beide Seiten nötig, damit Hausbesitz in der Bundesrepublik sich wieder lohne.“¹⁵

4 Dieses politische Kalkül wurde im Bericht über die Auswirkungen des 2. Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum — 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz — vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3 603) recht deutlich ausgesprochen (vgl. Bundestags-Drucksache 8/2610, S. 11).

5 Bundestags-Drucksache 8/2610, S. 33 (Tab. 27).

6 Frankfurter Allgemeine Zeitung (Frankfurt a. M.) vom 1. Dezember 1983, S. 14.

7 Unsere Zeit (Düsseldorf) vom 2. Dezember 1983, S. 3.

8 Vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 5. Januar 1984, S. 11.

9 42. Sitzung des Bundestages am 6. Dezember 1983 (Plenarprotokoll 10/42, S. 29; 39 ff.).

10 Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 7. Dezember 1983, S. 13.