

## Unterrichtung durch die Bundesregierung

### Bericht der Bundesregierung über die Auswirkungen des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung .....	4
<b>A. Wesentlicher Inhalt des 2. WKSchG .....</b>	<b>4</b>
1 <b>Dauerrecht .....</b>	<b>4</b>
2 <b>Kündigungsschutz .....</b>	<b>4</b>
2.1 Grundsatz des berechtigten Interesses .....	4
2.2 Erleichterte Kündigung von „Einliegerwohnungen“ .....	4
2.3 Befristete Mietverträge .....	4
2.4 Fristlose Kündigung .....	4
3 <b>Miethöhe .....</b>	<b>4</b>
3.1 Geltungsbereich .....	4
3.2 Zulässigkeit freier Vereinbarungen .....	5
3.3 Vergleichsmietensystem .....	5
3.4 Erleichterte Mieterhöhungsmöglichkeiten .....	5
4 <b>Wohnheime .....</b>	<b>5</b>
<b>B. Zielsetzungen des Gesetzgebers .....</b>	<b>5</b>

	Seite
<b>C. Auswirkungen der gesetzlichen Regelung</b> .....	6
<b>1 Tatsächliche Grundlagen des Berichts</b> .....	6
1.1 Erkenntnisquellen .....	6
1.2 Aussagewert der Quellen .....	7
<b>2 Bezugspunkt für die Beurteilung der Auswirkungen</b> .....	7
<b>3 Die Auswirkungen im einzelnen</b> .....	7
<b>3.1 Auswirkungen auf die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen durch Kündigung</b> .....	7
3.1.1 Häufigkeit der Vermieterkündigungen .....	7
3.1.2 Häufigkeit und Dauer der Prozesse .....	7
3.1.3 Erfolgsquote der Vermieterkündigungen .....	7
3.1.4 Der Kündigungsschutz für Wohnraum im Urteil der Praxis ....	8
3.1.5 Einzelprobleme .....	8
3.1.5.1 Bedeutung der verschiedenen Kündigungsgründe .....	8
3.1.5.2 Schuldhaftige Vertragsverletzungen des Mieters (§ 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB) .....	8
3.1.5.3 Eigenbedarf (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	8
3.1.5.4 Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB) .....	9
3.1.5.5 Sogenannter Einliegerwohnraum und Wohnraum innerhalb der Vermieterwohnung (§ 564 b Abs. 4 BGB) .....	9
3.1.5.6 Mietverträge auf bestimmte Zeit (Artikel 2 des 2. WKSchG) ..	9
3.1.5.7 Sozialklausel (§§ 556 a, 556 b BGB) .....	9
3.1.5.8 Förmlichkeiten (§ 564 b Abs. 3 und 4 Satz 4 BGB) .....	9
<b>3.2 Auswirkungen auf die Miethöhe</b> .....	10
3.2.1 Allgemeine Entwicklung der Mieten .....	10
3.2.2 Mietpreisbildung beim Abschluß neuer Mietverhältnisse .....	10
3.2.3 Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen .....	11
3.2.4 Mieterhöhungsklagen .....	11
3.2.5 Formale Anforderungen an Erhöhungsverlangen nach § 2 MHG	12
3.2.5.1 Mietspiegel .....	12
3.2.5.2 Sachverständigengutachten .....	12
3.2.5.3 Vergleichswohnungen .....	13
<b>3.3 Auswirkungen auf das Investitionsverhalten</b> .....	13
3.3.1 Investitionen im Wohnungsbestand .....	13
3.3.2 Neubau von Mietwohnungen .....	14
3.3.3 Wirtschaftlichkeit des Mietwohnungsbestandes .....	14
<b>3.4 Wohnheime</b> .....	15
3.4.1 Studenten- und Jugendwohnheime .....	15
3.4.1.1 Kündigungsschutz .....	15
3.4.1.2 Miethöhe .....	15

Gemäß Beschluß des Deutschen Bundestages vom 17. Oktober 1974 — Drucksache 7/2629 —  
zugeleitet mit Schreiben des Bundesministers der Justiz — 3430/2 a — 6 — 10 274/79 — vom 28. Februar 1979.

	Seite
3.4.2 Altenheime und Altenpflegeheime .....	15
3.4.2.1 Kündigungsschutz .....	15
3.4.2.2 Miethöhe .....	15
<b>D. Vorschläge der Verbände und sonstiger Stellen .....</b>	<b>16</b>
<b>1 Kündigungsschutz .....</b>	<b>16</b>
1.1 Anwendungsbereich .....	16
1.2 Kündigung wegen berechtigten Interesses .....	16
1.3 Kündigung von „Einliegerwohnungen“ .....	17
1.4 Verlängerung der Wartefrist bei der Umwandlung von Miet- wohnungen in Eigentumswohnungen .....	17
1.5 Verbesserte Informationen .....	17
1.6 Rechtsentscheid .....	17
<b>2 Regelung der Miethöhe .....</b>	<b>18</b>
2.1 System der ortsüblichen Vergleichsmiete, Anwendungsbereich ..	18
2.2 Formale Anforderungen an das Erhöhungsverlangen .....	18
2.3 Mietspiegel .....	18
2.4 Fristen .....	19
2.5 Gleitklauseln, Staffelmieten .....	19
2.6 Einschränkung des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes .....	19
2.7 Verzinsung von Mietkautionen .....	20
<b>3 Sonstiges Mietrecht .....</b>	<b>20</b>
<b>Anhang I Ergebnisse der Gerichtsaktenauswertung</b>	
<b>Anhang II Ergebnisse der IWU-Infratest-Befragung</b>	
<b>Anhang III Statistiken</b>	

## Vorbemerkung

Am 1. Januar 1975 ist das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz — 2. WKSchG — vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) in Kraft getreten. Bei der Verabschiedung des Gesetzes am 17. Oktober 1974 hat der Deutsche Bundestag die Bundesregierung er-

sucht,  
„nach Ablauf von vier Jahren seit dem Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum über die Auswirkungen dieses Gesetzes zu berichten. Der Bericht soll sich auch mit den Auswirkungen der Neuregelungen auf die Wohnheime befassen.“

schutz für Mietverhältnisse über Wohnraum über die Auswirkungen dieses Gesetzes zu berichten. Der Bericht soll sich auch mit den Auswirkungen der Neuregelungen auf die Wohnheime befassen.“

Diesem Auftrag kommt die Bundesregierung mit dem vorliegenden Bericht nach.

## A. Wesentlicher Inhalt de 2. WKSchG

### 1 Dauerrecht

Das 2. WKSchG hat keine grundlegende Neuregelung des Wohnraummietrechts getroffen. Weitgehend hat es die Regelungen des bis zum 31. Dezember 1974 befristeten (ersten) Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 25. November 1971 (1. WKSchG, BGBl. I S. 1839) übernommen und diese mit einer Reihe inhaltlicher Modifikationen als Dauerrecht ausgestaltet.

### 2 Kündigungsschutz

#### 2.1 Grundsatz des berechtigten Interesses

Der Vermieter von Wohnraum kann grundsätzlich nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 564 b Abs. 1 BGB). Drei Fälle sind im Gesetz selbst beispielhaft angeführt (§ 564 b Abs. 2 BGB), nämlich

- eine schuldhafte Vertragsverletzung des Mieters;
- Eigenbedarf des Vermieters;
- die Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks bei Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Wenn eine vermietete Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und veräußert wird, ist die Geltendmachung von Eigenbedarf durch den Erwerber auf die Dauer von drei Jahren ausgeschlossen (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB).

#### 2.2 Erleichterte Kündigung von „Einliegerwohnungen“

Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (sog. Einliegerwohnung) kann der Vermieter auch ohne berechtigtes

Interesse kündigen, dann allerdings mit einer um drei Monate verlängerten Kündigungsfrist (§ 564 b Abs. 4 BGB). Diese Sonderregelung trägt den besonderen Schwierigkeiten und Umständen Rechnung, die sich durch das nahe Zusammenleben von Mieter und Vermieter ergeben können.

#### 2.3 Befristete Mietverträge

Artikel 2 des 2. WKSchG soll verhindern, daß der Kündigungsschutz durch den Abschluß befristeter Mietverträge unterlaufen wird: Bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit, die nach dem 28. November 1971 abgeschlossen worden sind, kann der Mieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung hat.

#### 2.4 Fristlose Kündigung

Das 2. WKSchG hat die Vorschriften über die fristlose Kündigung (§§ 553 bis 554 b BGB) unverändert gelassen. Danach können Mieter und Vermieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der Kündigungsfristen kündigen, wenn ihnen die Fortsetzung wegen schwerwiegender Vertragsverletzungen des anderen Vertragspartners nicht zugemutet werden kann.

### 3 Miethöhe

#### 3.1 Geltungsbereich

Das in Artikel 3 des 2. WKSchG verankerte Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz, MHG) regelt die Voraussetzungen, unter denen der Vermieter von Wohnraum während des Mietverhältnisses vom Mieter eine Erhöhung des vereinbarten Mietzinses verlangen kann. Dabei sind inhaltlich weitgehend die Regelungen des 1. WKSchG über

Mieterhöhungen übernommen worden. Das Gesetz gilt nicht für preisgebundenen Wohnraum (§ 10 Abs. 2 Nr. 1 MHG); es erfaßt damit grundsätzlich Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen. Die besonderen Regelungen für München und Hamburg in Artikel 6 des 2. WKSchG sind am 1. Januar 1977 außer Kraft getreten. Sondervorschriften gelten noch für Altbauten in Berlin.

### 3.2 Zulässigkeit freier Vereinbarungen

Beim Neuabschluß eines Mietvertrages kann die Höhe des Mietzinses von den Parteien frei vereinbart werden. Auch Vereinbarungen zwischen den Mietparteien über Mieterhöhungen während des Mietverhältnisses sind wirksam (§ 10 Abs. 1 MHG). Eine Grenze bildet in beiden Fällen nur § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG), der die Ausnutzung eines geringen Wohnungsangebots durch unangemessen hohe Mieten untersagt.

### 3.3 Vergleichsmietensystem

Kommt eine Einigung der Mietvertragsparteien über eine Erhöhung der Miete nicht zustande, so darf der Vermieter dem Mieter nicht zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen (§ 1 Satz 1 MHG).

Der Vermieter kann jedoch verlangen, daß der Mieter einer Erhöhung der Miete zustimmt, wenn der verlangte Mietzins nicht die üblichen Entgelte übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für nicht preisgebundenen

Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden. Die Erhöhung ist nur zulässig, wenn der Mietzins seit einem Jahr unverändert ist. Das Erhöhungsverlangen muß schriftlich gestellt und begründet werden. Zur Begründung sind alle Beweismittel zugelassen, die dem Mieter eine Nachprüfung ermöglichen; der Vermieter kann insbesondere auf eine Übersicht über die ortsüblichen Entgelte (Mietspiegel) oder auf ein Sachverständigengutachten Bezug nehmen, oder er kann auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter hinweisen (§ 2 MHG).

### 3.4 Erleichterte Mieterhöhungsmöglichkeiten

Die Kosten einer Modernisierung der Mietwohnung kann der Vermieter mit 11 % — bis zum 1. Juli 1978: 14 % — auf die jährliche Miete aufschlagen (§ 3 MHG). Vereinfachte Umlegungsmöglichkeiten bestehen auch bei Erhöhungen bestimmter Betriebs- und Kapitalkosten (§§ 4, 5 MHG).

## 4 Wohnheime

Die Kündigungs- und Mieterhöhungsvorschriften des 2. WKSchG gelten — im Gegensatz zur Rechtslage bis 1975 — grundsätzlich auch für möblierten Wohnraum (Ausnahmen in § 564 b Abs. 7 BGB, § 10 Abs. 2 Nr. 3 MHG). Damit werden nunmehr auch bestimmte Arten von Wohnheimen erfaßt.

## B. Zielsetzungen des Gesetzgebers

Bis zum Inkrafttreten des 1. WKSchG hatte der Vermieter ein grundsätzlich freies und uneingeschränktes Kündigungsrecht. Der Mieter mußte daher stets damit rechnen, seine Wohnung auch ohne einleuchtenden Grund zu verlieren. Die Kündigung konnte vom Vermieter auch als Druckmittel zur Durchsetzung von Mieterhöhungen benutzt werden. Der allgemeine Kündigungsschutz des Mieters beschränkte sich auf die Kündigungsfristen des § 565 BGB. In Härtefällen konnte er sich auf die Sozialklausel des § 566 a BGB berufen, die sich jedoch in der Praxis nicht immer als geeignet erwies, um den Mieter wirksam vor sozial unververtretbarem oder gar willkürlichem Verlust seiner Wohnung zu schützen.

Mit dem 2. WKSchG soll der dem Mieter schon durch das 1. WKSchG eingeräumte Schutz vor ungerechtfertigter Kündigung und unangemessener Mieterhöhung auf Dauer gesichert werden, ohne die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und das verfassungsmäßige Recht des Vermieters zu gefährden, sein Eigentum in einem am Gemeinwohl ausgerichteten Rahmen zu nutzen und darüber zu ver-

fügen. Der vom Gesetzgeber angestrebte Interessenausgleich beruht auf folgenden Überlegungen:

Für den Mieter und seine Familie erfüllt die Mietwohnung eine besondere soziale Funktion. Sie ist Mittelpunkt der Lebensinteressen und Schwerpunkt ihrer Einbettung in die Umwelt. Mit dem Verlust der Wohnung können Kontakte zu Nachbarn und geselligen, kulturellen oder sportlichen Vereinigungen gefährdet, der Besuch von Schulen und der Anschluß an kirchliche, politische oder andere soziale Zusammenschlüsse beeinträchtigt werden. Hinzu kommen die finanziellen Belastungen eines jeden Wohnungswechsels. Der Mieter muß daher vor Kündigungen geschützt werden, die nicht durch überwiegende Interessen des Vermieters gerechtfertigt sind. Dieser Schutz ist unabhängig von der wirtschaftlich-sozialen Stellung des Mieters und den sich wandelnden Gegebenheiten am Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Auch die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung kann nicht zugelassen werden; denn sie würde es dem Vermieter ermöglichen, wegen der dem Mieter bei einem Woh-

nungswechsel drohenden Nachteile erhöhte, nach den Marktverhältnissen nicht gerechtfertigte Forderungen durchzusetzen.

Auf der anderen Seite müssen dem Vermieter zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung angemessene Mieterhöhungen möglich

sein. Maßstab für die Anpassung des Mietzinses soll in erster Linie die ortsübliche Vergleichsmiete sein, die an den auf dem Markt regelmäßig erzielbaren Mieten orientiert ist. Daneben soll der Vermieter ohne Verzögerung Steigerungen der Betriebskosten weitergeben können. Modernisierungen sollen durch ein kostenorientiertes Mietanpassungsverfahren begünstigt werden.

## C. Auswirkungen der gesetzlichen Regelung

### 1 Tatsächliche Grundlagen des Berichts

#### 1.1 Erkenntnisquellen

##### 1.1.1

Die amtlichen Statistiken

##### 1.1.2

Erfahrungsberichte der Länder und der im Bereich des Wohnungswesens tätigen Spitzenverbände

##### 1.1.3

Eine empirische Untersuchung der Institute Wohnen und Umwelt, Darmstadt (IWU) und Infratest-Wirtschaftsforschung, München (Anhang II, Tabellen 39—74). Sie umfaßt eine Umfrage über Erfahrungen und Einstellungen zum 2. WKSchG bei 11 423 Haushalten sowie eine anschließende ausführliche Befragung folgender Sondergruppen repräsentativ ausgesuchter Mieter von nicht preisgebundenen Wohnungen:

- Mieter, die seit 1972 Kündigungen erhalten hatten
- Mieter, die seit 1972 wegen Maßnahmen des Vermieters selbst gekündigt hatten
- Mieter, die seit 1975 mindestens eine Aufforderung zu einer Mieterhöhung erhalten hatten.

Befragt wurden auch die Vermieter der durch die Mieterbefragung ermittelten Wohnungen, und zwar zu denselben Themen und zusätzlich zu ihrer Investitionsbereitschaft.

Die durchgeführten Befragungen bei Mietern und Vermietern hatten zum Ziel, aus der amtlichen Statistik nicht ermittelbare Häufigkeiten von Mieterhöhungs- und Kündigungsbegehren und Informationen über die Einschätzung des 2. WKSchG durch Mieter und Vermieter zu gewinnen. Darüber hinaus dienten die Befragungen dazu, Kenntnisse über das bislang noch nicht untersuchte Mieter-Vermieterverhältnis insbesondere im Zusammenhang mit Mieterhöhungen und Kündigungen zu erhalten. Die Untersuchungen gehen daher über die Fragestellungen dieses Berichts hinaus.

##### 1.1.4

Ergebnisse einer empirischen Untersuchung, die von der Roland-Berger-Forschungsgruppe, Mün-

chen, auf der Grundlage einer Befragung von Experten zu deren Investitionsabsichten, ihren Einschätzungen des Wohnungsmarktes und der Wirtschaftlichkeit von Mietobjekten durchgeführt worden ist. Die Befragung bezog sich zu 60 % auf Objekte, die in Düsseldorf liegen, zu 40 % auf Objekte in anderen Großstädten der Bundesrepublik.

##### 1.1.5

Folgende weitere empirische Untersuchungen zu Teilaspekten des Wohnungsmarktes:

- Eine ökonomische Analyse der Veränderungen im Bestand der Altbauwohnungen in Großstädten durch den GEWOS e. V., Bonn.
- Eine Untersuchung zu den Sockereffekten verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung durch Infratest-Wirtschaftsforschung, München.
- Eine Studie des GEWOS e. V., Bonn, über die sozialen Folgen von Wohnungsabrissen.

##### 1.1.6

Eine Auswertung von Akten über 5 007 gerichtliche Verfahren wegen einer Mieterhöhung nach § 2 Abs. 2 MHG oder wegen einer Kündigung, auf die die Wohnraumkündigungsschutz-Vorschriften Anwendung finden (Anhang I, Tabellen 1 bis 38). Die Auswertung erfolgte anhand standardisierter Fragebogen durch Richter mit besonderen Erfahrungen im Mietrecht und schloß eine anschließende Anhörung dieser Richter ein. Die Aktenauswertung wurde bei 102 Amtsgerichten aus dem gesamten Bundesgebiet (ohne Berlin) durchgeführt, die repräsentativ aus den insgesamt 565 Amtsgerichten (ohne Berliner Amtsgerichte) ausgewählt waren. Diese 102 Amtsgerichte erledigen etwa 40 % der im Bundesgebiet insgesamt bei Amtsgerichten anfallenden Zivilsachen. Sie sind zuständig für etwa 19,5 Millionen Einwohner. Bei den ausgewählten 102 Amtsgerichten wurden alle im Jahre 1976 begonnenen und bis März 1978 abgeschlossenen Verfahren ausgewertet, die Mietstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem 2. WKSchG betrafen. Dies waren 2 301 Klagen auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 Abs. 2 MHG und 2 706 Klagen wegen einer Kündigung, auf die die Wohnraumkündigungsschutz-Vorschriften Anwendung finden.

**1:1.7**

Die veröffentlichte Rechtsprechung zum 1. und 2. WKSchG und zu § 5 WiStG, sowie die von den Mieter- und Vermieterorganisationen hierzu mitgeteilten unveröffentlichten Urteile.

**1:1.8**

Zahlreiche Stellungnahmen örtlicher Mieter- oder Vermietervereinigungen, weiterer örtlicher Organisationen und einer Vielzahl einzelner Mieter und Vermieter.

**1.2 Aussagewert der Quellen**

Die laufenden amtlichen Statistiken erheben nur wenige Daten, die unmittelbare Aussagen über die Wirkungen des Mietrechts im freifinanzierten Wohnungsbau zulassen. Nicht erfaßt werden insbesondere Häufigkeit und Art von Kündigungen sowie Häufigkeit, Art und Umfang der einzelnen Mieterhöhungen. Die unter anderem zur Vorbereitung des Berichts hierüber durchgeführten gezielten Erhebungen stellen den Zustand im Erhebungszeitpunkt fest. Da entsprechende Informationen über die vorhergehende Zeit fehlen, läßt sich allein auf Grund dieser Erhebungen die Entwicklung während der Geltung der gesetzlichen Regelung nicht immer eindeutig beurteilen.

Die Gerichtsaktenauswertung vermittelt ein repräsentatives Bild von den Wirkungen des Gesetzes in der gerichtlichen Praxis. Sie läßt kaum Schlüsse auf das Verhalten von Vermietern und Mietern bei Kündigungen und Mieterhöhungen in Fällen zu, die nicht zu einem Prozeß führen. Die empirischen Untersuchungen der Institute IWU und Infratest ergänzen deshalb die Gerichtsaktenauswertung für den vorgerichtlichen Raum.

**2 Bezugspunkt für die Beurteilung der Auswirkungen**

Da das 2. WKSchG weitgehend die Regelung des 1. WKSchG inhaltlich übernommen hat, ist zur Feststellung der Auswirkungen des 2. WKSchG im Grundsatz der Zustand vor dem Inkrafttreten des 1. WKSchG am 28. November 1971 mit dem heutigen Zustand zu vergleichen. Soweit Abweichungen zwischen den Regelungen der beiden Wohnraumkündigungsschutzgesetze vorliegen, ist der Vergleich mit dem Zustand vor 1975 geboten; auf diese Fälle wird im folgenden jeweils ausdrücklich hingewiesen.

**3 Die Auswirkungen im einzelnen****3.1 Auswirkungen auf die Beendigung von Wohnraummietverhältnissen durch Kündigung****3.1.1 Häufigkeit der Vermieterkündigungen**

Von den etwa 14 Millionen Mieterhaushalten sind in den letzten Jahren jährlich mindestens 100 000

umgezogen, weil ihnen vom Vermieter gekündigt worden war. Diese Zahl ergibt sich aus Hochrechnungen der Ergebnisse von Mieterbefragungen, die aus Anlaß der Wohnungsstichprobe von 1972 und im Rahmen der IWU-Infratest-Untersuchung 1977/78 (Tabelle 41) durchgeführt worden sind. Die Daten aus der Wohnungsstichprobe 1978 liegen noch nicht vor. Die auf Grund der Befragung hochgerechneten Zahlen liegen vermutlich unterhalb des tatsächlichen Wertes, da bei den befragten Mietern im Falle einer fristlosen, z. B. wegen Zahlungsverzugs ausgesprochenen Kündigung, die Neigung besteht, die Ursache für den Umzug zu verschweigen. Erhebungen über die Wohnungsmarktentwicklung in einzelnen Städten deuten darauf hin, daß die Zahl der Umzüge wegen der in den letzten Jahren vermehrt durchgeführten Modernisierungen, Umbauten und Abrissen zu Neubauzwecken angestiegen ist. Die große Mehrheit der Mieter war jedoch nicht von einer Kündigung betroffen. Nach dem Ergebnis der Infratest-Befragung haben 94 % aller Hauptmieterhaushalte seit 1969 keine Kündigung erhalten (Tabelle 41).

**3.1.2 Häufigkeit und Dauer der Prozesse**

Im Jahre 1976 haben die Gerichte insgesamt 66 126 Klagen auf Räumung einer Wohnung erledigt. Diese Klagen beruhen ganz überwiegend auf einer fristlosen Kündigung des Vermieters — insbesondere wegen Zahlungsverzugs — und betrafen nicht die Regelungen des 2. WKSchG (oben A 2.4). Die Zahl der Verfahren, bei denen die Kündigungsschutz-Vorschriften dieses Gesetzes einschlägig waren, kann für das Bundesgebiet (ohne Berlin) nach der Gerichtsaktenauswertung auf etwa 6 000 bis 7 000 geschätzt werden. Eine Vergleichszahl aus den Jahren vor Inkrafttreten des 1. WKSchG liegt nicht vor; jedoch zeigt das Verhältnis zur Gesamtzahl der Räumungsverfahren deutlich, daß die Gerichte durch die Anwendung der Kündigungsschutz-Vorschriften kaum belastet worden sind.

Die Dauer der Kündigungsschutz-Rechtsstreitigkeiten vor dem Amtsgericht war durchschnittlich kürzer als bei anderen Zivilprozessen. Mehr als die Hälfte war in weniger als 3 Monaten erledigt, mehr als drei Viertel in weniger als einem halben Jahr (vgl. Tabelle 18). In der Berufungsinstanz entsprach die Dauer der Kündigungsschutz-Rechtsstreitigkeiten in etwa der anderer Zivilprozesse; mehr als 40 % der Verfahren war vor Ablauf von sechs Monaten abgeschlossen (Tabelle 19).

**3.1.3 Erfolgsquote der Vermieterkündigungen**

In den ausgewerteten Gerichtsverfahren setzten die Vermieter in 77 % der Fälle die gewünschte Beendigung des Mietverhältnisses durch, bei streitigen Urteilen in 55 % der Fälle (Tabelle 13).

Andererseits ist nicht erkennbar, in wie vielen Fällen die Vermieter mit Rücksicht auf Kündigungsschutz-Vorschriften von einer Kündigung abgesehen haben. Wenn der Vermieter erwartet, daß sich der Mieter auf seine Rechte beruft, wird es vielfach gar nicht zu einer Kündigung kommen.

Aus der Erhebung über die sozialen Folgen von Wohnungsabrissen ergibt sich, daß vor einem solchen Abriß anstelle einer Kündigung häufig Verhandlungen zwischen den Mietvertragsparteien geführt werden. Dabei bietet der Vermieter oft eine Ersatzwohnung und finanzielle Hilfe an. Dies deutet darauf hin, daß viele Vermieter bei einer solchen Verwertung ihres Eigentums in Kenntnis der Kündigungsschutz-Vorschriften auf dem Verhandlungsweg mit dem Mieter eine Einigung herbeizuführen versuchen.

### 3.1.4 Der Kündigungsschutz für Wohnraum im Urteil der Praxis

Die Einschätzung der Kündigungsschutz-Vorschriften in der Praxis ist überwiegend positiv. Geäußerte Kritik beschränkt sich fast immer auf Detailprobleme. Die vorliegenden Stellungnahmen erlauben die allgemeine Schlußfolgerung, daß der Regelungsbe- reich „Kündigungsschutz“ vom Rechtsbewußtsein der Gemeinschaft grundsätzlich angenommen ist und sich als geeignet erwiesen hat, die widerstrei- tenden Interessen von Vermieter und Mieter auszu- gleichen.

Die Organisationen der Mieter bejahen grundsätz- lich den Kündigungsschutz in seiner geltenden Ausgestaltung. Auch nach dem Urteil der angehö- rten Mietrichter haben sich die Vorschriften über den Kündigungsschutz im wesentlichen bewährt. Die Einschätzung der Wohnungswirtschaft reicht von grundsätzlicher Zustimmung bis zur Forderung nach gewissen Einschränkungen des Wohnraum- kündigungsschutzes. Einige Verbände der Vermie- terseite betonen, ohne den Kündigungsschutz grundsätzlich in Frage zu stellen, die Gefahr über- zogener Schutztendenzen zugunsten der Mieter.

Die von Infratest durchgeführte Befragung von Vermietern, die seit 1972 eine oder mehrere Kündi- gungen ausgesprochen haben, über ihre Einschät- zung des Kündigungsschutzes und seiner Auswir- kungen haben so gut wie keine Hinweise dafür er- geben, daß die Regelungen von der großen Mehr- heit oder auch nur einem erheblichen Teil der Ver- mieter als übermäßig belastend, sozial ungerech- tfertigt oder unpraktikabel empfunden werden. Viel- mehr scheinen die Vermieter in den Kündigungs- schutz-Vorschriften weithin keine besonders hohe Hürde für die Durchsetzung ihrer Interessen zu er- blicken. So gaben 76 % der Vermieter an, auf Grund der Kündigungsschutz-Vorschriften keinerlei Schwierigkeiten gehabt zu haben, ihre Kündigung zu begründen (Tabelle 59). 92 % der befragten Ver- mieter verneinten die Frage, ob sie seit 1975 einem Mieter gern gekündigt, dies jedoch wegen der Kün- digungsschutz-Vorschriften unterlassen hätten (Ta- belle 60). Diese Ergebnisse zeigen, daß der in der Öffentlichkeit zum Teil erweckte Eindruck eines überzogenen Kündigungsschutzes mit dem tatsäch- lichen Befund nicht übereinstimmt. Das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern außerhalb des gerichtlichen Raums regelt sich in der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle im Wege des Aus- handelns — auch ohne Beachtung der Kündigungs- vorschriften — ohne besondere Probleme.

## 3.1.5 Einzelprobleme

### 3.1.5.1 Bedeutung der verschiedenen Kündigungsgründe

Im Mittelpunkt von Streitigkeiten über die Wirk- samkeit einer ordentlichen Kündigung des Vermie- ters steht meist die Frage, ob der Vermieter ein be- rechtigtes Interesse an der Beendigung des Miet- verhältnisses hat (§ 564 b Abs. 1 und 2 BGB), insbe- sondere ob eine schuldhafte Vertragsverletzung des Mieters oder Eigenbedarf des Vermieters vorliegt. Andere Kündigungsmöglichkeiten, insbesondere die erleichterte Kündigung von „Einliegerwohnraum“ (§ 564 b Abs. 4 BGB), haben weit geringere Bedeu- tung. Die Gerichtsaktenauswertung ergab, daß 86,8 % der Kündigungen auf ein berechtigtes Inter- esse des Vermieters gestützt waren, nur 2,9 % auf § 564 b Abs. 4 BGB und nur weitere 2,5 % nebenein- ander auf ein berechtigtes Interesse und das Vor- liegen einer „Einliegerwohnung“ (Tabelle 1). Unter den Kündigungen wegen berechtigten Interesses kamen die Kündigung wegen Vertragsverletzungen des Mieters (43,4 % der Kündigungen wegen be- rechtigten Interesses) etwas häufiger vor als die Kündigung wegen Eigenbedarfs (37,5 %); weniger Bedeutung hatte die Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (7 %; Tabelle 2).

### 3.1.5.2 Schuldhafte Vertragsverletzungen des Mieters (§ 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Dieser Kündigungsgrund scheint in der gerichtli- chen Praxis kaum Rechtsprobleme zu verursachen. Nur wenige einschlägige Gerichtsentscheidungen sind veröffentlicht. Die von Vermieterseite geäu- ßerte These, die Vermieter sähen in diesen Fällen aus Beweisnot häufig von einer Klageerhebung ab, läßt sich empirisch nicht belegen.

### 3.1.5.3 Eigenbedarf (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB)

Die Auffassung einiger Vermieterverbände, eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sei in der Praxis wegen zu hoher Anforderungen an diesen Kündi- gungsgrund kaum noch möglich, ist von den Erhe- bungen nicht bestätigt worden.

Nach den Angaben der Mieter in der Infratest-Befragung führte eine Kündigung wegen Eigenbedarfs in 73,5 % der Fälle dazu, daß der Mieter ohne Nachprüfung des Eigenbedarfs auszog; ein geringer Teil der Mieter prüfte den Eigenbedarf zwar nach, zog jedoch aus, ohne es auf einen Rechtsstreit an- kommen zu lassen. Bei gerichtlichen Auseinander- setzungen über eine Kündigung wegen Eigenbe- darfs setzte der Vermieter in 73,5 % der Fälle die Beendigung des Mietverhältnisses durch, wobei das Verfahren häufiger als sonst durch Vergleich ende- te (Tabellen 11, 12).

Es gibt auch Fälle, in denen der Vermieter den Ei- genbedarf nur vortäuscht, um den Mieter zum Aus- zug zu bewegen. In einer Reihe von Gerichtsent- scheidungen ist den Mietern aus diesem Grunde Schadensersatz zugesprochen worden.

Die Fälle der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen spielen in der gerichtlichen Praxis nur eine geringe Rolle. Unter 851 ausgewer-

teten Eigenbedarfsklagen ließen sich nur 14 Fälle feststellen, in denen an der Wohnung nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden war; nur in zwei Fällen hatte der Erwerber mit der Kündigung die erforderlichen drei Jahre gewartet. Aus den wenigen Fällen, in denen die Kündigung einer Mietwohnung nach ihrer Umwandlung in Wohnungseigentum gerichtlich nachgeprüft wurde, lassen sich keine allgemein gültigen Schlüsse ziehen. Ein Hinweis auf die größer werdende praktische Bedeutung des Problems ergibt sich daraus, daß von 1977 bis Mitte 1978 im Bundesgebiet rd. 4 500 Sozialmietwohnungen in Mehrfamilienhäusern als Eigentumswohnungen verkauft worden sind, zu einem nicht näher bekannten Teil allerdings an die Mieter selbst (Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der CDU/CSU zur Eigentumsbildung im Sozialwohnungsbestand, BT-Drucksache 8/2250, S. 2).

### 3.1.5.4 Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Auch zu dieser Vorschrift läßt sich nicht feststellen, daß die gerichtliche Praxis im allgemeinen übermäßige Anforderungen zu Lasten der Vermieter gestellt hätte. Die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen zeigen, daß sich die Gerichte um einen angemessenen Ausgleich der widerstreitenden Interessen im jeweiligen Einzelfall bemühen.

### 3.1.5.5 Sogenannter Einliegerwohnraum und Wohnraum innerhalb der Vermieterwohnung (§ 564 b Abs. 4 BGB)

Über die Auswirkungen des nach § 564 b Abs. 4 BGB eingeschränkten Kündigungsschutzes lassen sich nur schwer gesicherte Aussagen machen. In der Praxis der Gerichte spielt die Vorschrift kaum eine Rolle (oben 3.1.5.1). Man wird davon ausgehen können, daß die meisten Mieter von Wohnraum, der dem eingeschränkten Kündigungsschutz unterliegt, im Falle einer Kündigung alsbald ausziehen. In den wenigen rechtshängig gewordenen Verfahren setzte sich im Ergebnis der Vermieter fast zehnmal so oft durch wie der Mieter.

### 3.1.5.6 Mietverträge auf bestimmte Zeit (Artikel 2 des 2. WKSchG)

Die Bedeutung der Vorschrift, die den Kündigungsschutz auch auf bestimmte befristete Mietverträge ausdehnt, ist offenbar sehr gering. Einige der angehörten Verbände und Mietrichter vermuten, daß Artikel 2 des 2. WKSchG den Mietvertragsparteien und selbst zahlreichen Rechtsanwälten nicht bekannt sei. Unter den ausgewerteten 2 706 Kündigungsschutzrechts-Streitigkeiten aus dem Jahre 1976 waren nur drei auf diese Vorschrift gestützte Klagen der Mieter zu finden. Von den 2 686 erfaßten Räumungsklagen der Vermieter waren nur 96 wegen Ablaufs eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnisses erhoben worden; nur in 29 dieser Fälle hatte der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Artikel 2 des 2. WKSchG verlangt.

### 3.1.5.7 Sozialklausel (§ 556 a, 556 b BGB)

In dem Zusammenwirken der „Sozialklausel“ mit der Kündigungsschutz-Vorschrift des § 564 b BGB sieht der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer einen „doppelten“ Kündigungsschutz, der das Verfügungsrecht der Vermieter über ihr Eigentum in übermäßiger und gleichheitswidriger Weise beschränke. Die Regelung ist Gegenstand einer beim Bundesverfassungsgericht erhobenen Verfassungsbeschwerde (1 BvR 459/75). Der Ausgang des Verfahrens bleibt abzuwarten.

Die Gerichtsaktenauswertung hat keine Anzeichen dafür ergeben, daß berechnete Kündigungsinteressen der Vermieter durch eine Inanspruchnahme der Sozialklausel in ungerechtfertigter Weise ausgeschaltet würden. Unter 267 durch streitiges Urteil entschiedenen Fällen, in denen der Mieter sich auf die Sozialklausel berufen hatte, bejahten die Gerichte nur in 14 Fällen das Vorliegen einer Härte, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei (Tabelle 17). Wenn die Sozialklausel angewendet wurde, lagen überwiegend gleichzeitig mehrere Härtegründe wie Krankheit, hohes Alter oder fehlender Ersatzwohnraum vor.

Streitige Entscheidungen, in denen die Sozialklausel im Zusammenhang mit der Kündigung von „Einliegerwohnraum“ (§ 564 b Abs. 4 BGB) angewendet worden ist, konnten in der Gerichtsaktenauswertung nicht festgestellt werden.

### 3.1.5.8 Förmlichkeiten (§ 564 b Abs. 3 und 4 Satz 4 BGB)

In der Praxis kommt es nicht selten vor, daß Vermieter die in § 564 b BGB vorgeschriebenen Förmlichkeiten nicht beachten, insbesondere nicht in einem formellen Kündigungsschreiben die Gründe angeben, die das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen (§ 564 a Abs. 1, § 564 b Abs. 3 BGB) oder, wenn von dem erleichterten Kündigungsrecht für „Einliegerwohnraum“ Gebrauch gemacht werden soll, hierauf nicht ausdrücklich hinweisen (§ 564 b Abs. 4 Satz 4 BGB). Beispielsweise wurden nach der Infratest-Befragung der Mieter 31 % der Kündigungen nur mündlich und damit unwirksam erklärt.

Für eine verhältnismäßig hohe Quote mit Formmängeln behafteter Kündigungen spricht auch die Auswertung der Gerichtsakten über Kündigungsstreitigkeiten. Hier wird der oft rechtskundig beratene Vermieter es zumeist auf eine streitige Entscheidung nicht erst ankommen lassen, wenn sich herausstellt, daß er wegen formeller Mängel seiner Kündigung keinen Erfolg haben wird. Dennoch war bei den zu Gunsten des Mieters ergangenen streitigen Urteilen in 19,3 % der Fälle für die Entscheidung maßgebend, daß der Vermieter die Gründe für sein berechtigtes Interesse in dem Kündigungsschreiben nicht oder nicht ausreichend angegeben hatte; weitere 3,6 % der Urteile zu Gunsten des Mieters waren mit sonstigen förmlichen Mängeln der Vermieterkündigung begründet (Tabelle 15). Der Mißerfolg der Vermieter bei streitigen Urteilen beruhte also in nahezu einem Viertel der Fälle auf

Formmängeln der Kündigung. Großvermieter (mit einem Bestand von mindestens 20 Wohnungen) schnitten dabei nur wenig besser ab als andere Vermieter (Tabelle 16).

### 3.2 Auswirkungen auf die Miethöhe

#### 3.2.1 Allgemeine Entwicklung der Mieten

Die Mieten für preisfreie Wohnungen haben sich nach der laufenden amtlichen Mietenstatistik während des Berichtszeitraums in jedem Jahr erhöht. Bei den dort erfaßten Mieten handelt es sich um sog. Bruttomieten, die die üblichen Nebenkosten mit Ausnahme der Aufwendungen für Heizung einschließen. Für die Jahre 1971 bis 1975 weist die Mietenstatistik Steigerungsraten zwischen 4,9 und 6,3 % gegenüber dem Vorjahr aus. In den Jahren 1976 bis 1978 hat sich der Anstieg deutlich bis auf 3 % verringert. Dabei ist die Entwicklung für vor dem 1. April 1924 errichtete Altbauten, für Altbauten aus der Zeit vom 1. April 1924 bis 20. Juni 1948 und für freifinanzierte Neubauwohnungen im einzelnen etwas unterschiedlich verlaufen. Die geringsten Preissteigerungen sind für freifinanzierte Neubauwohnungen in den Jahren 1977 und 1978 mit 2,9 % und 2,7 % ermittelt worden (Tabelle 75).

Die Erhebungen für die laufende Statistik der Mieten preisfreier Wohnungen werden für drei repräsentative Wohnungstypen durchgeführt:

Zwei-Zimmer-Altbauwohnungen ohne Bad aus der Zeit vor dem 1. April 1924, Zwei-Zimmer-Altbauwohnungen mit Bad aus der Zeit vom 1. April 1924 bis 20. Juni 1948 und Drei-Zimmer-Neubauwohnungen mit Zentralheizung.

Die vorhandenen Daten lassen nur in begrenztem Umfang Schlüsse darauf zu, inwieweit diese allgemeine Mietenentwicklung durch die Wohnraumkündigungsschutz-Gesetze beeinflusst worden ist. Sichere Aussagen hierzu lassen sich weder über die Regelungen machen, die es dem Vermieter gestatten, durch einseitige Erklärung Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen sowie Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen, noch über die Vorschriften zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. In den Jahren 1972 bis 1978 haben sich die für die Mietpreisentwicklung maßgebenden Angebots- und Nachfragebedingungen des Wohnungsmarkts gegenüber den vorhergehenden Jahren so erheblich geändert, daß die etwaigen Auswirkungen der im gleichen Zeitraum in Kraft getretenen rechtlichen Regelungen kaum feststellbar sind.

Bis zum Ende der 60er Jahre überstieg die Nachfrage nach Wohnungen deutlich das quantitative und qualitative Wohnungsangebot. Der Wohnungsmarkt ließ daher erhebliche Mieterhöhungen zu. Zu Beginn der 70er Jahre folgte eine Ausweitung des Angebots, die schließlich über die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes hinausging. Zugleich änderten sich die Nachfragebedingungen. Zunehmend wuchs das Interesse an Wohneigentum und an modernisierten Altbauwohnungen, die damit in Konkurrenz zu neueren Mietwohnungen traten.

Die Steigerungsraten der Mieten für Neubauwohnungen, die seit 1973 einen weit stärkeren Rückgang aufweisen als die der Altbauwohnungen, bestärken den Eindruck, daß zwischen der Angebotsausweitung im Bereich der Neubauten und der Mietpreisentwicklung ein deutlicher Zusammenhang besteht. Der Anteil der Betriebskosten an den — im Niveau niedrigeren — Altbauwohnungen ist in der Regel höher als bei Neubauwohnungen. Die vergleichsweise höheren Zuwachsraten bei den Altbauwohnungen deuten darauf hin, daß Mieterhöhungen nach § 4 MHG insgesamt leichter durchzusetzen waren als solche im Rahmen marktorientierter Mietanpassungen. Der Mietindex vermag indessen keinen Aufschluß über die Entwicklung der Mieten beim Abschluß neuer Mietverträge zu geben. Ferner ist zu bedenken, daß modernisierte Wohnungen im Rahmen der Erstellung des Mietindex nicht erfaßt werden.

Deutlichere Hinweise als der Mietindex ergeben die Erhebungen über die Preisbildung beim Abschluß neuer Verträge und über den Ablauf einzelner Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen.

#### 3.2.2 Mietpreisbildung beim Abschluß neuer Mietverhältnisse

Von den etwa 11 Millionen nicht preisgebundener Mietwohnungen werden jährlich etwa 1 Million wegen eines Mieterwechsels neu vermietet. Bei diesen Wiedervermietungen haben die Vertragsparteien ebenso wie bei Erstvermietungen neu errichteter Wohnungen die Mieten entsprechend den Marktgegebenheiten eingeverantwortlich festsetzen können. Der gegen Mietzinsüberhöhung gerichtete § 5 WiStG hat verhindert, daß zu geringe Angebote an bestimmten Wohnungstypen oder in bestimmten Wohnlagen durch unangemessen hohe Mieten ausgenutzt worden sind. Zur Anwendung dieser Vorschrift durch die Bußgeldbehörden haben die obersten Fachbehörden der Länder Richtlinien erlassen, in denen zunächst solche Mieten als unangemessen hoch bezeichnet waren, die um mehr als 10 % über den ortsüblichen Entgelten lagen. Dieser Auslegung hat sich die Mehrzahl der Gerichte nicht angeschlossen. In Straf- wie in Zivilsachen nehmen sie unzulässige Preisüberhöhungen erst bei einer Überschreitung der ortsüblichen Entgelte um mehr als 20 % — teilweise um mehr als 25 % — an. In Anpassung an diese Rechtsprechung sind die Richtlinien der einzelnen Länder Ende 1978 geändert worden. Nunmehr wird darauf hingewiesen, daß von einer Verfolgung in der Regel abgesehen werden kann, wenn das geforderte Entgelt im Einzelfall die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen um nicht mehr als 20 % übersteigt. Sofern die Vergleichsmieten in der Form von Bandbreiten ermittelt sind, soll von deren Obergrenze ausgegangen werden.

Insgesamt sind in den Jahren 1975 bis 1977 jährlich etwa 2 200 ordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet worden. Betroffen hierdurch waren 1975 etwa 3 500, 1976 etwa 5 000 und 1977 etwa 4 100 Mietverhältnisse, durchschnittlich also etwa 0,5 % der insgesamt rund 1 Million neu abgeschlossenen Mietverträge. Über die Hälfte der Verfahren richtete

sich gegen die Ausnutzung ausländischer Arbeitnehmer. Zu Bußgeldbescheiden ist es nur sehr selten gekommen, und zwar 1975 in 62, 1976 in 52 und 1977 in 41 Fällen. Die Betroffenen haben gegen diese Bescheide meist Einspruch eingelegt (Tabelle 77).

Die Rolle, die § 5 WiStG in Zivilprozessen spielt, in denen die Nichtigkeit einer Vereinbarung über den Mietpreis geltend gemacht wird, ist nach Auskunft der angehörten Mietrichter örtlich unterschiedlich groß; im allgemeinen sind solche Zivilprozesse jedoch selten.

Bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind die Mieten nach den Ergebnissen der hierzu durchgeführten Untersuchungen häufig angehoben worden. Die Erhöhungen lagen seit 1972 zwischen 8 % und 15 % (Tabellen 49, 71). Diese Steigerungsraten machen deutlich, daß der ganz überwiegende Teil der Mieterhöhungen beim Abschluß neuer Vertragsverhältnisse außerhalb des Anwendungsbereichs des § 5 WiStG stattgefunden hat.

### 3.2.3 Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen

Nach den Ergebnissen der IWU-Infratest-Untersuchung haben 36 % aller Mieter von nicht preisgebundenen Wohnungen erklärt, in der Zeit von 1975 bis 1978 mindestens eine Aufforderung zu einer Mieterhöhung erhalten zu haben (Tabelle 42). Begründet waren diese Mieterhöhungen nach den Angaben der Mieter mit „Kostensteigerungen für die Unterhaltung des Hauses“ (41 %), mit der „Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten“ (21 %) und mit „Modernisierungen“ (19 %). Die „Vergleichsmiete“ war nach den Angaben der Mieter nur in 10 % der Erhöhungen von den Vermietern herangezogen worden (Tabelle 50).

Die Mieter haben den Erhöhungsforderungen ganz überwiegend entsprochen. Nach ihren Angaben haben 82 % die verlangte höhere Miete ohne weiteres bezahlt. Lediglich 2 % der Mieter haben der Mieterhöhung nicht zugestimmt und die alte Miete weiterbezahlt. Die übrigen Mieter sind mit dem Vermieter in Verbindung getreten, um über Verhandlungen zu einer Einigung zu kommen. Der Anteil der Mieter, die nach dem Mieterhöhungsverlangen einen Prozeß geführt haben, liegt unter 1 % (Tabelle 52). Im Ergebnis haben 98 % der Mieter, von denen eine Mieterhöhung verlangt wurde, eine erhöhte Miete bezahlt, davon nur 6 % nicht in der ursprünglich vom Vermieter geforderten Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt (Tabelle 53).

Die in der Infratest-Befragung erfaßten Mieterhöhungen sind ganz überwiegend ohne Berücksichtigung der §§ 2 bis 5 des MHG zustande gekommen. Nur 20 % der Mieterhöhungsverlangen erfüllten die Voraussetzungen, unter denen der Mieter nach § 2 MHG verpflichtet ist, einer Mieterhöhung zuzustimmen, oder entsprachen den Anforderungen für einseitige Mieterhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG (Tabelle 54). Die Vermieter haben sich durch diese Vorschriften des MHG in aller Regel nicht an Mieterhöhungen gehindert gesehen. 92 % erklärten, daß sie die Mieten seit 1975 nicht stärker erhöht

hätten, wenn es das 2. WKSchG nicht gegeben hätte (Tabelle 69).

### 3.2.4 Mieterhöhungsklagen

Gerichtliche Auseinandersetzungen um Mieterhöhungen nach dem MHG waren relativ selten. Im Bundesgebiet — ohne Berlin — sind 1976 etwa 5 000 bis 6 000 Klagen auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 2 MHG anhängig geworden. Weitere etwa 1 000 bis 1 500 Klagen sind 1976 im Zusammenhang mit Mieterhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG erhoben worden. Das sind zusammen nur etwa 5 bis 6 % der angefallenen Mietsachen und nur etwa 0,6 % bis 0,8 % der insgesamt 1976 bei den Amtsgerichten eingegangenen etwa 1 Million Klagen in Zivilsachen.

Zu einem gerichtlichen Verfahren ist es anscheinend häufig dann gekommen, wenn der Vermieter eine besonders hohe prozentuale Steigerung verlangt hatte. Dies zeigt eine Auswertung der Erhöhungsverlangen, die den Klagen vorausgegangen sind. In fast zwei Dritteln dieser Erhöhungsverlangen waren Erhöhungen von mehr als 20 % geltend gemacht worden. In fast einem Viertel der Fälle wurden sogar Erhöhungen über 50 % verlangt (Tabelle 23). Ungewöhnlich hohe Mietsteigerungen sind insbesondere dann gefordert worden, wenn die Miete seit längerer Zeit unverändert geblieben war. Auch Erhöhungsverlangen, die erstmalig nach Fortfall der Preisbindung, z. B. wegen Rückzahlung öffentlicher Mittel, erhoben worden waren, enthielten häufig eine überdurchschnittliche Steigerungsrate (Tabelle 26).

Wegen dieser besonderen Gründe konnten die in der Gerichtsaktenauswertung erfaßten Erhöhungsverlangen auch trotz der ungewöhnlich starken Steigerungen überwiegend erfolgreich gerichtlich durchgesetzt werden. Die Klagen auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung hatten mindestens in 54,8 % der Fälle ganz oder teilweise Erfolg. Bei 14,8 % der Klagen war nicht erkennbar, ob sie zu einer Mieterhöhung geführt haben, weil sie, z. B. auf Grund außergerichtlicher Einigung, nicht weitergeführt worden waren (Tabelle 27). In mehr als der Hälfte der im Ergebnis ganz oder teilweise erfolgreichen gerichtlichen Verfahren lag die erhöhte Miete mehr als 20 % über der bisherigen. In fast einem Sechstel der Fälle konnte eine Erhöhung um mehr als 50 % durchgesetzt werden (Tabelle 28). In den zu den Gerichten gelangten streitigen Erhöhungsverlangen lag die bisherige Grundmiete in 29 % der Fälle unter 3 DM und in mehr als der Hälfte der Fälle unter 4 DM. Die prozentualen Steigerungen waren in den Fällen besonders hoch, in denen die bisherigen Grundmieten besonders niedrig waren (Tabellen 24, 25).

Die gerichtlichen Verfahren haben in der ersten Instanz nicht länger gedauert als andere Zivilprozesse. Mehr als die Hälfte konnte innerhalb von 6 Monaten abgeschlossen werden (Tabelle 36). Gegen 22,8 % der erstinstanzlichen Urteile ist Berufung eingelegt worden. Dies entspricht der auch für sonstige Zivilprozesse festgestellten Berufungsquote. Die Verfahren in 2. Instanz sind ebenso wie andere

Zivilprozesse in etwa 70 % der Fälle innerhalb von 6 Monaten und in über 96 % der Fälle innerhalb eines Jahres beendet worden (Tabellen 38, 39).

Bei der Streitwertfestsetzung haben die Gerichte in etwa 90 % der Fälle den Jahresbetrag und in etwa 10 % der Fälle den dreifachen Jahresbetrag der geforderten Mieterhöhungen zugrunde gelegt.

### 3.2.5 Formale Anforderungen an Erhöhungsverlangen nach § 2 MHG

Schriftliche, auf die ortsübliche Vergleichsmiete gestützte Erhöhungsverlangen, wie sie § 2 Abs. 2 MHG als Prozeßvoraussetzung verlangt, waren fast allen in der Gerichtsaktenauswertung erfaßten Klagen vorangegangen. Vermieter, die ursprünglich formlos eine Mieterhöhung versucht hatten, haben vor Klageerhebung ein Erhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 MHG nachgeholt.

Soweit für die Wohngemeinde ein Mietspiegel bestand, ist in diesen Erhöhungsverlangen ganz überwiegend hierauf Bezug genommen worden. Im übrigen waren die Erhöhungsverlangen etwa je zur Hälfte mit einem Sachverständigengutachten oder mit dem Hinweis auf die Entgelte von Vergleichswohnungen begründet.

#### 3.2.5.1 Mietspiegel

Mietspiegel haben sich als am besten geeignete Mittel zum Nachweis von Mieterhöhungen herausgestellt. Sie geben den Vertragsparteien in der Regel ausreichende Informationen über die ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum und erleichtern hierdurch eine Einigung über den Mietpreis. Am 1. Oktober 1978 waren nur in ca. 150 Gemeinden Mietspiegel in Kraft. Wegen des noch relativ geringen Verbreitungsgrades sind nach den Angaben der durch Infratest befragten Mieter Mietspiegel nur für etwa 3 % der Erhöhungsforderungen herangezogen worden (Tabelle 51). Soweit die Erhöhungsverlangen mit der Vergleichsmiete begründet waren, hatten die Vermieter in etwa einem Drittel der Fälle auf Mietspiegel Bezug genommen.

Nach dem Urteil der Mietrichter haben Mietspiegel den Prozeßablauf regelmäßig wesentlich vereinfacht. Die in der Aktenauswertung erfaßten Erhöhungsverlangen waren, wenn die Wohnung im Geltungsbereich eines Mietspiegels lag, bereits zu 82,2 % auf Mietspiegel gestützt. Zwar haben auch die mit einem Mietspiegel begründeten Erhöhungsverlangen in anschließenden gerichtlichen Verfahren häufig eine Beweiserhebung erforderlich gemacht; überwiegend war dabei jedoch lediglich die Einordnung der Wohnung in ein bestimmtes Feld des Mietspiegels zu klären (Tabelle 22). Schwierigkeiten haben sich bei der Anwendung von Mietspiegeln ergeben, die Preisspannen enthalten. Hier fordert die Rechtsprechung, daß eine Überschreitung des Mittelwertes der Spanne besonders begründet werden muß. Die Vermieter haben jedoch in etwa einem Drittel ihrer auf entsprechende Mietspiegel gestützten Erhöhungsverlangen eine über den Mittelwert hinausgehende Forderung nicht besonders erläutert. Soweit die Erhöhungsverlangen dagegen auf Mietspiegel mit Festbeträgen Bezug nahmen, waren die dort vorgesehenen und in 40 %

der Fälle auch geforderten Zuschläge durchweg besonders begründet.

Bei der Aufstellung von Mietspiegeln, zu der die Bundesregierung in ihrem Bericht vom 6. Mai 1976 (BT-Drucksache 7/5160) Hinweise gegeben hat, haben sich in der Praxis weitere dort noch nicht angesprochene Fragen ergeben. Insbesondere ist zweifelhaft, ob und in welchem Umfang die sehr häufigen länger bestehenden Mietverhältnisse in die Mietspiegel eingehen sollen; nach den Ergebnissen der Wohnungsstichprobe 1972 liegen die Mieten für Wohnungen, die bereits länger als siebeneinhalb Jahre an denselben Mieter vermietet sind, um durchschnittlich 14 % niedriger als die Mieten, die für vergleichbare Wohnungen in kürzeren Mietverhältnissen erzielt werden. Schwierigkeiten bereiten auch die Einordnung von Ein- und Zwei-Familienhäusern, für die häufig keine Informationen über vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen, sowie die Einbeziehung von Wohnungen in an sich schlechterer Wohnlage, für die jedoch von bestimmten Bevölkerungsgruppen, z. B. Ausländern, höhere als sonst übliche Entgelte gezahlt werden.

#### 3.2.5.2 Sachverständigengutachten

Sachverständigengutachten sind während der Geltung des 1. WKSchG von der Rechtsprechung zunächst überwiegend nicht als geeignete Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen angesehen worden. Das Bundesverfassungsgericht hat jedoch in seiner Entscheidung vom 23. April 1974 (BVerfGE 37, 132) ihre Eignung bejaht. Sie sind in § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG nunmehr ausdrücklich zugelassen und haben inzwischen für die gerichtliche Praxis erhebliche Bedeutung erlangt. Nach den Ergebnissen der Gerichtsaktenauswertung waren in Gemeinden, für die kein Mietspiegel bestand, die vorprozessualen Erhöhungsverlangen für dort gelegene Wohnungen etwa zur Hälfte mit einem Sachverständigengutachten begründet. In Gemeinden, für die ein Mietspiegel herausgegeben war, spielten Sachverständigengutachten dagegen eine untergeordnete Rolle (Tabellen 20, 21).

Ein erheblicher Teil der für Mieterhöhungsbegehren verwendeten Sachverständigengutachten hatte Mängel. Die Gerichte haben etwa ein Viertel der durch streitiges Urteil entschiedenen Klagen, denen ein auf Sachverständigengutachten gestütztes Erhöhungsverlangen vorausgegangen war, wegen fehlerhafter Gutachten abgewiesen (Tabelle 29). Die Mängel beruhten überwiegend darauf, daß Sachverständige mit dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht genügend vertraut waren. Zum Teil haben sie die für richtig erkannten Mietpreise nicht auf der Grundlage der üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen festgestellt, sondern die Wirtschaftlichkeit im allgemeinen oder auch nur die Kosten oder Renditen berechnet.

Schwierigkeiten sind auch aus der Rechtsunsicherheit entstanden, zu der eine unterschiedliche Rechtsprechung über den notwendigen Inhalt von Sachverständigengutachten geführt hat. Einige Gerichte lassen es genügen, wenn der Sachverständige feststellt, welche Eigenschaften die Wohnung hat und

welche Miete für vergleichbare Wohnungen gezahlt wird. Für die Schlussfolgerung, daß ein bestimmter Preis ortsüblich ist, genügt nach dieser Rechtsprechung die Berufung des Gutachters auf seine Sachkenntnis. Andere Gerichte verlangen, daß der Sachverständige in seinem Gutachten die einzelnen Mietobjekte, auf die er seine Sachkunde stützt, identifizierbar benennt. Sie sehen im Ergebnis in Sachverständigengutachten nur eine besondere Form der Benennung von Vergleichswohnungen.

Aufschlüsse über die Kosten von Sachverständigengutachten, die dem Vermieter entstehen, wenn er zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens dieses Beweismittel heranzieht, ergeben die Entschädigungen, die von den Gerichten für die von ihnen angeforderten Gutachten über die ortsübliche Vergleichsmiete an Sachverständige gezahlt worden sind. Etwa drei Viertel dieser Gutachten haben weniger als DM 500 gekostet (Tabelle 27). In Einzelfällen haben nach Angaben der Mietrichter Gutachten Kosten von mehr als DM 1 000 verursacht.

### 3.2.5.3 Vergleichswohnungen

Während der Geltung des 1. WKSchG hat die Rechtsprechung ganz überwiegend nur solche Mieterhöhungsverlangen als wirksam angesehen, in denen die höhere Miete durch Hinweise auf die Mieten vergleichbarer, im einzelnen benannter Wohnungen begründet war. Seit der Zulassung von Sachverständigengutachten und der Aufstellung von Mietspiegeln hat dieser Weg an Bedeutung verloren. Die bei der Gerichtsaktenauswertung überprüften Erhöhungsverlangen waren nur noch zu 9,6 % auf Vergleichswohnungen gestützt, wenn in der Wohngemeinde ein Mietspiegel aufgestellt war. Größere Bedeutung hatte die Benennung von Vergleichswohnungen in Gemeinden ohne Mietspiegel. Hier waren die Mieterhöhungsbegehren zur Hälfte mit Hinweisen auf die Entgelte für Vergleichswohnungen begründet (Tabelle 21). Dabei haben die Vermieter überwiegend nur drei Wohnungen benannt, wie es § 2 Abs. 2 Satz 2 MHG für den Regelfall vorschreibt.

Die Gerichte haben etwa ein Fünftel der mit Hinweisen auf die Entgelte für Vergleichswohnungen begründeten vorprozessualen Erhöhungsbegehren wegen formaler Mängel als unwirksam angesehen und deshalb die Klage als unzulässig abgewiesen (Tabelle 33). In der Mehrheit dieser Fälle waren die Vergleichswohnungen in dem Erhöhungsverlangen nicht hinreichend genau bezeichnet. Die Rechtsprechung verlangt hierzu überwiegend, daß mindestens der Name des Mieters, die Anschrift der Wohnung und ihr Quadratmeter-Mietzins oder die zu seiner Berechnung notwendigen Daten angegeben werden. Ein Teil der Klagen hatte deshalb keinen Erfolg, weil einzelne Gerichte zusätzlich zu den genannten Mindestangaben die Mitteilung weiterer Details der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen verlangt haben, z. B. eine nähere Beschreibung der Ausstattung oder die Angabe des Baualters. Diese unterschiedliche Rechtsprechung hat in der Vergangenheit eine gewisse Unsicherheit her-

vorgerufen. Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. Oktober 1978 (1 BvR 180/77) ist nunmehr klargestellt, daß es genügt, wenn der Vermieter in seiner Erhöhungsforderung Adresse, Geschloß, Quadratmeter-Preis und die Namen der Wohnungsinhaber der Vergleichswohnungen angibt.

Schwierigkeiten bereitet in der Praxis die Suche nach geeigneten Vergleichswohnungen. In größeren Städten, in denen kein Mietspiegel gilt, werden aus diesem Grund zunehmend von interessierten Organisationen Listen über Vergleichswohnungen geführt, die — teilweise gegen Entgelt — eingesehen werden können.

## 3.3 Auswirkungen auf das Investitionsverhalten

### 3.3.1 Investitionen im Wohnungsbestand

Während des Berichtszeitraums haben Investitionen in den Wohnungsbestand erheblich zugenommen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hat auf der Grundlage der revidierten Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelt, daß sich die Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen von 26,6 Mrd. DM im Jahre 1974 um 38 % auf 36,8 Mrd. DM im Jahre 1977 erhöht haben, während das Gesamtvolumen der Neubauinvestitionen im gleichen Zeitraum nur um 2 % von 52,9 auf 54 Mrd. DM gestiegen ist. Diese Leistungen entfallen z. T. auf Eigenheime und Sozialwohnungen. Auch im freifinanzierten Wohnungsbau ist jedoch in erheblichem Umfang modernisiert worden. Nach den Ergebnissen der Infratest-Umfrage haben 31 % der befragten Vermieter seit 1972 Modernisierungen durchgeführt. Diese auch im öffentlichen Interesse liegenden und daher teilweise staatlich geförderten Investitionen werden durch das Mieterhöhungsrecht des § 3 MHG wesentlich begünstigt. Die Begrenzung auf den pauschalen Erhöhungsbetrag von 14 % der jährlichen Miete hat dabei zumindest nicht hinderlich gewirkt. Vielmehr konnte der rechtliche Rahmen nicht immer ausgenutzt werden, weil der Wohnungsmarkt entsprechende Mieten nicht zugelassen hätte. Daher wird sich aus der Herabsetzung der Erhöhungspauschale auf 11 %, die das Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom 27. Juni 1978 (BGBl I S. 878) zugleich mit der Erweiterung des Anwendungsbereichs auf heizenergiesparende Maßnahmen auch im Hinblick auf das gesunkene Zinsniveau getroffen hat, voraussichtlich kein Rückgang der Investitionen ergeben.

Bei der Durchführung von Mieterhöhungen nach § 3 MHG haben sich in der Praxis kaum Schwierigkeiten ergeben. Die betroffenen Mieter haben — wie die Infratest-Umfrage ergibt — zu 82 % die Forderung nach einer höheren Miete ohne weiteres hingenommen. 3 % der befragten Mieter sind aus Anlaß der Modernisierung ausgezogen.

Einzelne Gerichte haben dem Vermieter das Mieterhöhungsrecht des § 3 MHG nur dann gewährt, wenn der Mieter der baulichen Maßnahme zugestimmt hatte. Diese Einschränkung findet im Wortlaut des Gesetzes keine Grundlage und wider-

spricht den Absichten des Gesetzgebers (Bericht des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages, BT-Drucksache 7/2638 Abschnitt III, Nr. 8).

### 3.3.2 Neubau von Mietwohnungen

Der freifinanzierte Wohnungsbau hat während der Geltung der Wohnraumkündigungsschutzgesetze zunächst mit etwa 322 000 fertiggestellten Wohnungen im Geschoßbau und weiteren etwa 100 000 Wohnungen in Zweifamilienhäusern im Jahre 1973 seinen höchsten Stand seit 1948 erreicht. Danach ist die Zahl der jährlich neu erbauten Wohnungen auf nur noch etwa 100 000 Wohnungen im Geschoßbau und etwa 72 000 Wohnungen in Zweifamilienhäusern abgesunken (Tabellen 78, 79). Der amtlichen Statistik über die Bautätigkeit läßt sich nicht entnehmen, wie sich die fertiggestellten Wohnungen auf Mietwohnungen und eigengenutzte Eigentumswohnungen aufteilen. Exakte Aussagen hierüber sind auch nicht auf Grund anderer Erkenntnisse möglich. Die vorliegenden Erfahrungen deuten darauf hin, daß nicht nur der Bau von freifinanzierten Eigentumswohnungen, sondern auch der Mietwohnungsbau starken Schwankungen unterworfen war.

Bei dieser Entwicklung sind eine Reihe von Faktoren zu berücksichtigen, die in keinem Zusammenhang mit dem Mietrecht stehen. Der starke Zuwachs an neuen Wohnungen seit Ende der 60er Jahre war zunächst die Folge erheblicher Steigerungen der Realeinkommen, die es erlaubten, den noch vorhandenen Wohnungsbedarf zu decken, und zu entsprechender Nachfrage führten. Die anfänglich der verstärkten Nachfrage entsprechende Produktion ging jedoch ab 1973 darüber hinaus. Ein starker Anstieg der Lebenshaltungskosten, der auch für die Zukunft erwartet wurde, hatte das Sachwertstreben intensiviert und Hoffnungen auf rasch steigende Anfangsrenditen begründet. Sogenannte Bauherren-Modelle versprachen den Investoren überdies hohe Steuervergünstigungen. Tatsächlich verringerten sich jedoch seit 1973 die realen Einkommensverbesserungen und seit 1975 auch der Anstieg der Lebenshaltungskosten. Auch der Zuwachs an Privathaushalten nahm ab. Die Wohnbevölkerung ging insgesamt zurück.

Diese Fehleinschätzung führte zu einer bis dahin nie erlebten Überproduktion, die wegen der langen Planungs- und Herstellungsdauer noch nach dem Abklingen der Nachfrage bis 1975 anhielt. Zahlreiche Bauträger, aber auch Kreditinstitute mußten erhebliche Einbußen beim Absatz der Wohnungen hinnehmen. Die Erwartung hoher Anfangsmieten wurde durch den hohen Bestand an neuen Wohnungen deutlich gedämpft. Für mehrere Baujahrgänge lagen die Anfangsverluste bei der Vermietung sehr viel höher als in der Vergangenheit.

Erst im Jahre 1978 hat der freifinanzierte Mietwohnungsbau, teilweise begünstigt durch gesunkene Darlehenszinsen und die Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibungen nach § 7 Abs. 5 EStG, wieder zugenommen.

Die aufgezeigten extremen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt haben sich genau zu derselben

Zeit zugetragen, die für die Beobachtung der Auswirkungen der Wohnraumkündigungsschutzgesetze zur Verfügung stand. Ob daneben auch praktische Schwierigkeiten in der Anlaufphase der gesetzlichen Neuregelung hemmend auf einzelne Investoren gewirkt haben, kann daher nicht festgestellt werden. Sicher haben aber die für jedermann sichtbar gewordenen Überangebote an teilweise jahrelang unvermieteten Neubauwohnungen und die Konkurse von Bauträgern den Rückgang der Investitionsneigung stark beeinflußt.

Von den Verbänden der Wohnungswirtschaft wird das MHG auch nicht in erster Linie für den seit 1974 eingetretenen raschen Rückgang der Bautätigkeit im Bereich der freifinanzierten Geschoßwohnungen verantwortlich gemacht. Es soll vor allem für eine derzeitige Zurückhaltung von Investoren ursächlich sein. Es sei nicht zu erwarten, daß die geltende gesetzliche Regelung künftig eine langsame Anhebung der Mieten und damit auf Zeit die Erreichung einer jetzt für Neubauten noch nicht gegebenen Rendite ermögliche.

Dies läßt sich aufgrund der bisher vorliegenden Erfahrungen mit dem 2. WKSchG in dieser Form nicht bestätigen. Richtig ist, daß auch in Zukunft Investitionen im freifinanzierten Mietwohnungsbau vorwiegend von solchen Investoren erwartet werden können, die Verluste für eine Anfangsphase in Kauf nehmen, aber mit künftigen Mietanpassungen rechnen. Bisher gibt es jedoch keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, daß die gesetzliche Regelung der Vergleichsmiete in solchen Fällen ein allmähliches Hineinwachsen der Wohnungen in eine Renditezone durch gelegentliche Mieterhöhungen nicht erlaube.

Insbesondere in städtischen Regionen, die für Investitionen im freifinanzierten Mietwohnungsbau bevorzugt in Frage kommen, sind in der letzten Zeit sowohl die ortsüblichen Entgelte, auf die es bei der Anhebung der Mieten in bestehenden Verträgen ankommt, als auch die Neuvertragsmieten zum Teil deutlich gestiegen. Dies bestätigen Auswertungen aus fortgeschriebenen Mietspiegeln, Angaben von Maklern sowie auch Übersichten des Rings Deutscher Makler über Neuvertragsmieten.

Interessanterweise sind die Mieten für Altbauten seit 1975 und im Jahre 1978 auch die Mieten für Neubauten stärker oder zumindest ebenso stark gestiegen wie die Lebenshaltungskosten.

Andererseits deuten die Befragungen der Vermieter darauf hin, daß ein Teil von ihnen sich subjektiv durch die geltenden Regelungen des Kündigungsschutzes und des Vergleichsmietenprinzips beeinträchtigt fühlt und weitere Investitionen von Verbesserungen der mietrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig macht. Deshalb müssen über die Auswirkungen des geltenden Mietrechts auf die Investitionsbereitschaft weitere Erfahrungen gesammelt werden.

### 3.3.3 Wirtschaftlichkeit des Mietwohnungsbestandes

Die durchgeführten Untersuchungen über Miethäuser verschiedener Eigentümergruppen machen deu-

lich, daß beim überwiegenden Teil der Miethäuser mindestens die laufenden Ausgaben durch entsprechende Einnahmen gedeckt werden. Eine Deckung der Ausgaben aus laufender Rechnung durch entsprechende Einnahmen erfolgt in der Regel nur dann nicht, wenn

- das Miethaus durch hohe fixe Ausgaben vor allem aus dem Fremdkapitaleinsatz bei gleichzeitig überdurchschnittlich hohen Gesamtherstellungskosten wirtschaftlich „vorbelastet“ ist,
- Mieterhöhungsspielräume nicht stetig ausgeschöpft werden,
- die Eigentümer keine ausreichenden Informationen über die tatsächliche wirtschaftliche Situation ihres Miethauses und des örtlichen Wohnungsmarktes haben.

Die durchschnittlich höchsten Renditen werden — nach diesen Untersuchungen — bei Häusern mit niedrigen Herstellungskosten erzielt. Dies sind in erster Linie vor 1961 fertiggestellte Häuser. Neuere Miethäuser mit hohen Herstellungskosten und gleichzeitig niedrigem Eigenkapitalanteil sind nur dann rentabel, wenn hohe Fremdkapitalausgaben durch überdurchschnittlich hohe Einnahmen abgedeckt werden können.

Nur bei einem relativ kleinen Anteil der analysierten Miethäuser gewährleisteten die seit 1975 durchgesetzten Einnahmeverbesserungen nach den Ergebnissen der empirischen Erhebungen nicht den Ausgleich der tatsächlichen Kostenentwicklung.

### 3.4 Wohnheime

Die Auswirkungen des 2. WKSchG auf Wohnheime sind nach den gewonnenen Erfahrungen unterschiedlich je nach der Art der Wohnheime. Für Studenten- und Jugendwohnheime sind sie anders zu beurteilen als für Altenheime und Altenpflegeheime.

#### 3.4.1 Studenten- und Jugendwohnheime

##### 3.4.1.1 Kündigungsschutz

Die Anwendung der Kündigungsschutz-Bestimmungen hat in der außergerichtlichen und gerichtlichen Praxis nur vereinzelt zu Schwierigkeiten geführt. Nach dem Erfahrungsbericht des Deutschen Studentenwerks wurde dessen Auftrag, kostengünstigen Wohnraum einer möglichst großen Zahl von Studenten zugänglich zu machen, durch die Kündigungsschutz-Vorschriften regelmäßig nicht beeinträchtigt. Die zeitliche Begrenzung des einzelnen Mietvertrages, die erforderlich ist, um eine große Anzahl von Bewerbern im Wege eines Rotationsystems zu berücksichtigen, ließ sich in der Gerichtspraxis ganz überwiegend durchsetzen. Teilweise haben die Gerichte die befristete Überlassung eines Studentenwohnplatzes — selbst wenn sie für mehrere Jahre erfolgte — als Vermietung nur zu vorübergehendem Gebrauch angesehen; damit unterlag

dieser Wohnraum nicht dem Kündigungsschutz (§ 564 b Abs. 7 BGB). Andere Gerichte haben das Interesse der Träger von Studentenwohnheimen an einem regelmäßigen Wechsel als berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 1 BGB anerkannt. Die Ständige Konferenz der Kultusminister der Länder hat auf einzelne unveröffentlichte Urteile hingewiesen, in denen das berechnete Interesse der Studentenwerke an einer Begrenzung der Mietzeit verneint worden ist. Diese Rechtsprechung hat sich bisher nicht durchgesetzt.

##### 3.4.1.2 Miethöhe

Auch die Anwendung der Vorschriften des Miethöhegesetzes auf Studentenwohnheime wird teilweise von der Rechtsprechung abgelehnt, da es sich um eine Vermietung zu vorübergehendem Gebrauch handele (§ 10 Abs. 2 Nr. 2 MHG). Nach den Erfahrungen der Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder und des Deutschen Studentenwerks stellen sich die örtlichen Studentenwerke ebenfalls auf diesen Standpunkt und versuchen, Mieterhöhungen die sie für die aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnheime zur Kostendeckung für notwendig halten, im Wege der Änderungskündigung durchzusetzen. Dabei ist es in mehreren Hochschulorten zu erheblichen Schwierigkeiten gekommen. Zur Zeit sind dem Deutschen Studentenwerk etwa 5 300 Fälle bekannt, in denen Studenten die Zahlung der erhöhten Miete verweigert haben; in etwa 800 Fällen ist bereits Klage erhoben worden. Der Ausgang dieser Verfahren bleibt abzuwarten.

#### 3.4.2 Altenheime und Altenpflegeheime

##### 3.4.2.1 Kündigungsschutz

Der Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages hat im Gesetzgebungsverfahren zum 2. WKSchG die Auffassung vertreten, daß die Heime, bei denen Fürsorge oder Betreuung der Heimbewohner überwiegt — insbesondere Altenpflegeheime —, nicht unter die Regelung des Gesetzes fielen (BT-Durcksache 7/2638, S. 3). Wie die Anhörung der Verbände ergab, wird diese Ansicht in der Praxis weitgehend geteilt; die Abgrenzung im Einzelfall ist allerdings nicht immer einfach.

Altenheimverträge, bei denen das mietvertragliche Element entscheidend ist, weil der Heimbewohner nicht pflegebedürftig ist und sich selbst versorgt, genießen nach allgemeiner Auffassung denselben Bestandsschutz wie ein reiner Mietvertrag. Schwierigkeiten in diesem Bereich sind nach Mitteilung der Verbände kaum aufgetreten.

##### 3.4.2.2 Miethöhe

Bei Heimverträgen, in denen das mietvertragliche Element dominiert, daneben aber auch Dienstleistungen vereinbart sind, setzt eine Mieterhöhung nach Auffassung einiger Gerichte voraus, daß der Mietanteil des Entgelts errechnet und anschließend nach den Vorschriften des Miethöhegesetzes erhöht

wird. Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege vertritt dazu die Auffassung, daß die Berechnung des Mietanteils eines Pauschalentgelts kaum in überzeugender Weise möglich sei und daß die Ermittlung von Vergleichsmieten für Heimplätze wegen der unterschiedlichen Ausstattung der Gemeinschaftseinrichtungen auf erhebliche Schwierigkeiten stoße.

Andere Gerichte wenden das Miethöhegesetz auf Altenheimverträge generell nicht an, da es den Eigenarten dieses Vertragstyps nicht gerecht werde; ein vereinbartes Pauschalentgelt könne nicht als Mietzins im Sinne dieses Gesetzes angesehen werden. Diese Auffassung hatte auch der Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages vertreten (BT-Drucksache 7/2638, S. 5, bei Nr. 14).

## D. Vorschläge der Verbände und sonstiger Stellen

Von den angehörten Verbänden und von sonstigen Stellen sind insbesondere in folgenden Punkten gesetzliche Änderungen im Zusammenhang mit dem 2. WKSchG für erforderlich gehalten worden:

### 1 Kündigungsschutz

#### 1.1 Anwendungsbereich

Der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vertritt die Auffassung, der persönliche Anwendungsbereich der Kündigungsschutz-Vorschriften sei zu weit gezogen; sozial starke Mieter bedürften dieses Schutzes nicht.

Eine derartige Begrenzung des Kündigungsschutzes würde jedoch die gesetzgeberische Konzeption des 2. WKSchG in ihrem Wesen verändern. Ausgangspunkt der gesetzlichen Regelung ist die überragende Bedeutung, die der Wohnung als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zukommt; diese Bedeutung ist unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der sozialen Stellung der Bewohner. Außerdem wäre es sehr schwierig, praktikable Kriterien für die Abgrenzung „sozial schwacher“ und „sozial starker“ Mieter zu entwickeln.

Nicht näher getreten werden sollte andererseits der in verschiedenen Eingaben vorgebrachten Anregung, den Kündigungsschutz für ältere und invalide Mieter in der Weise zu erweitern, daß eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist. Abgesehen von den auch hier auftretenden Abgrenzungsschwierigkeiten würde die geringe Flexibilität einer solchen Regelung einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern nicht immer zulassen; sie könnte vor allem zum Nachteil des vermeintlich begünstigten Personenkreises die Bereitschaft von Vermietern verringern, verfügbaren Wohnraum an ältere und gebrechliche Personen zu vermieten. Das geltende Recht ermöglicht es, dem Alter und Gesundheitszustand von Mietern durch die Anwendung der Sozialklausel (§ 556 a BGB) in einer auf den Einzelfall abgestimmten Weise Rechnung zu tragen.

#### 1.2 Kündigung wegen berechtigten Interesses

Unter Hinweis auf das frühere Mieterschutzgesetz schlägt der Deutsche Mieterbund vor, gesetzlich vorzusehen, daß der Vermieter bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zur Erstattung der Umzugskosten verpflichtet ist; er hält dies zur Abwehr einer ungerechtfertigten Geltendmachung von Eigenbedarf für erforderlich. Es erscheint jedoch nicht angemessen, den auf seine Wohnung angewiesenen Vermieter mit den Umzugskosten des Mieters zu belasten. Das Schadensersatzrecht bietet ausreichende Sanktionen, um Mißbräuchen zu begegnen.

Weiter ist verschiedentlich vorgeschlagen worden — so auch bei der Anhörung der Mietrichter —, die bei der Umwandlung in Wohnungseigentum geltende Wartefrist von drei Jahren für die Eigenbedarfskündigung auch bei sonstigem Erwerb einer Mietwohnung oder eines vermieteten Hauses vorzusehen. In der Tat scheint zur Kündigung berechtigender Eigenbedarf in nicht ganz unerheblichem Umfang durch den Erwerb von Häusern oder Wohnungen erst geschaffen zu werden; ausweislich der ausgewerteten Gerichtsakten entfielen insgesamt 24,8 % der Eigenbedarfskündigungen auf Erwerber des Hauses oder der Wohnung (Tabelle 6). Zu dem Fall des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB besteht aber ein erheblicher sachlicher Unterschied: Dort wird der Eigenbedarf erst dadurch ermöglicht, daß die Mietwohnung als solche mittels Umwandlung in Wohnungseigentum verkehrsfähig gemacht wird. In anderen Fällen vermieteter Eigentumswohnungen oder bei vermieteten Häusern muß der Mieter eher mit Eigenbedarf des jeweiligen Eigentümers rechnen. Die gestaffelten Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB und die Sozialklausel (§ 556 a BGB) bieten hier ausreichenden Schutz.

Bereits im Gesetzgebungsverfahren zum 2. WKSchG war eine Erweiterung des Katalogs berechtigter Interessen in § 564 b Abs. 2 BGB dahin gehend angeregt worden, daß ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft ein berechtigtes Kündigungsinteresse gegenüber einem Mieter habe, der aus der Genossenschaft ausscheidet. Dieser Vorschlag ist erneut unterbreitet worden. Es sind jedoch keine für ihn sprechenden Ge-

sichtspunkte erkennbar geworden, die bei der eingehend begründeten Ablehnung des Vorschlags durch den Gesetzgeber noch nicht berücksichtigt werden konnten (Bericht des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages, BT-Drucksache 7/2638, S. 2, bei Nr. 2). Vielmehr scheint sich die Erwartung des Rechtsausschusses zu bestätigen, daß die Rechtsprechung den besonderen Bedürfnissen der Genossenschaft schon nach der geltenden Rechtslage Rechnung tragen wird: 57 % der bei der Gerichtsaktenauswertung erfaßten, auf ein „sonstiges berechtigtes Interesse“ gestützten Kündigungen waren damit begründet, daß der Mieter aus dem für die Unterbringung in der Mietwohnung bestimmten Personenkreis ausgeschieden sei und die Wohnung für einen anderen Angehörigen dieses Personenkreises benötigt werden (Tabelle 7); diese Begründung war in 63,6 % der Fälle, in denen durch streitiges Urteil ein sonstiges berechtigtes Vermieterinteresse anerkannt wurde, maßgeblich für den Erfolg des Vermieters (Tabelle 8).

### 1.3 Kündigung von „Einliegerwohnungen“

Der Deutsche Mieterbund spricht sich dafür aus, die erleichterte Kündigungsmöglichkeit nach § 564 b Abs. 4 BGB abzuschaffen, da sie den Schutz des Mieters zu sehr einschränke. Mit umgekehrter Zielrichtung fordern manche der Vermieterseite zuzurechnende Verbände, die Anwendbarkeit der Sozialklausel für diesen Bereich auszuschließen, da sonst das erleichterte Kündigungsrecht entwertet werde; der Vermieter sei nämlich wegen der im Rahmen des § 556 a BGB gebotenen Interessenabwägung mittelbar gezwungen, auch bei der Kündigung von „Einliegerwohnraum“ ein berechtigtes Interesse an der Kündigung darzulegen. Da größere praktische Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Kündigung von „Einliegerwohnungen“ nicht festgestellt werden konnten (oben C. 3.1.5.5, 3.1.5.7) sollte an dem vom Gesetzgeber vorgenommenen Interessenausgleich festgehalten werden.

### 1.4 Verlängerung der Wartefristen bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Der Deutsche Mieterbund hat vorgeschlagen, die bestehende Wartefrist von drei Jahren (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB), vor deren Ablauf bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen ist, auf fünf Jahre zu verlängern. Die Bundesregierung hat hierzu in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU/CSU zur Eigentumsbildung im Sozialwohnungsbestand (BT-Drucksache 8/2250) eine Prüfung zugesagt.

### 1.5 Verbesserte Informationen

Die angehörten Verbände, die an der Aktenauswertung beteiligten Mietrichter und andere Stellen haben angeregt, weitere Informationsmöglichkeiten zu schaffen, durch die auf Rechtsunkenntnis beru-

hende Streitigkeiten zwischen den Mietparteien verhindert, den Mietern die zu ihrem Schutz bestehenden Regelungen verdeutlicht und die Vermieter vor Nachteilen bewahrt werden, die ihnen durch die häufig festgestellten Formmängel ihrer Kündigungsschreiben entstehen können (Tabelle 66). Die Bundesregierung wird hierauf hinwirken. Sie hält es für wünschenswert, daß die Gemeinden entsprechende Einrichtungen schaffen, die auch zur weiteren Verbesserung der Praxis des Miethöhegesetzes Auskünfte über die ortsüblichen Entgelte und über die Anwendung von Mietspiegeln im Einzelfall geben sollten.

### 1.6 Rechtsentscheid

Vom Deutschen Mieterbund, von den Vermieterverbänden und von den angehörten Mietrichtern wird kritisiert, daß eine allgemeine obergerichtliche Zuständigkeit in Mietsachen fehlt. Es wird geltend gemacht, die letztinstanzliche Zuständigkeit der Landgerichte habe zu einer Zersplitterung der Rechtsprechung geführt, die im gesamten Bereich des 2. WKSchG, insbesondere aber im Hinblick auf das Miethöhegesetz, festzustellen sei. Unter anderem werden folgende Beispiele angeführt:

- Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG kann nach der Rechtsprechung einiger Landgerichte (etwa LG Dortmund DWW 78, 73) wirksam schon vor Ablauf der Mietpreisbindung für einen Zeitraum nach deren Ablauf gestellt werden. Andere Gerichte lehnen diese Auffassung ab (etwa LG Wuppertal ZMR 78, 61). Das LG Köln urteilt nach Kammern unterschiedlich (einerseits WM 77, 209; andererseits WM 78, 93).
- Die Gerichte stellen sehr unterschiedliche Anforderungen an den Inhalt von Sachverständigengutachten, mit denen ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden soll (oben C. 3.2.5.2).
- Der Hamburger Mietspiegel ist nach Auffassung der 11. Zivilkammer des LG Hamburg als Beweismittel für die ortsüblichen Vergleichsmieten geeignet, nach Ansicht der 16. Zivilkammer jedoch nicht (vgl. WM 78, 146).

Zur Abhilfe wird vor allem vorgeschlagen, den Anwendungsbereich des Rechtsentscheids zu erweitern. Der Rechtsentscheid dient nach geltendem Recht dazu, für Rechtsfragen, die sich aus den §§ 556 a bis 556 c BGB („Sozialklausel“) ergeben, eine Rechtskontrolle durch das Oberlandesgericht und den Bundesgerichtshof zu ermöglichen (Artikel III des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Dezember 1967, BGBl. I S. 1248).

Das Land Baden-Württemberg hat im Jahre 1977 bei den übrigen Bundesländern angefragt, ob sie eine Gesetzesinitiative mit dem Ziel der Ausdehnung des Rechtsentscheids auf alle Streitigkeiten aus dem Wohnraummietrecht unterstützen würden. Die anderen Länder haben sich jedoch ganz überwiegend negativ zu diesem Vorschlag geäußert; sie

begründeten ihre Haltung insbesondere damit, daß der Rechtsentscheid als verfahrensrechtliche Besonderheit systematisch bedenklich sei, daß er bisher kaum praktische Bedeutung erlangt habe und daß die Verlängerung der Verfahrensdauer durch den Rechtsentscheid gerade in Wohnraummietsachen unerwünscht sei.

Die Auseinanderentwicklung der Rechtsprechung ist jedoch gerade in der letzten Zeit besonders fühlbar geworden. In einer Reihe von Fällen scheinen sich die unterschiedlichen Auffassungen der Gerichte nicht anzugleichen, sondern eher zu verhärten. Erst kürzlich hat das Bundesverfassungsgericht bemerkt, die unterschiedlichen Anforderungen der Gerichte an den Nachweis der Vergleichsmiete in Mieterhöhungsverlangen hätten zu einer „beachtlichen Rechtsunsicherheit und Rechtszersplitterung“ geführt (Urteil vom 10. Oktober 1978 — 1 BvR 180/77).

Die Bundesregierung beabsichtigt deshalb, Gespräche mit den Ländern aufzunehmen, um die Einrichtung eines höchstrichterlichen Entscheids von Rechtsfragen des 2. WKSchG zu ermöglichen.

## 2 Regelung der Miethöhe

### 2.1 System der ortsüblichen Vergleichsmiete, Anwendungsbereich

Mehrere der Vermieterseite zuzurechnende Verbände fordern grundlegende Änderungen des Systems der ortsüblichen Vergleichsmiete. Empfohlen wird z. B. eine Miete, deren Höhe sich nach der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und den Erfordernissen des Objekts richten soll (Zentralverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer). Andere wollen eine Kostenvergleichsmiete zulassen, die Erhöhungen auf der Grundlage des für Sozialwohnungen geltenden Systems der Kostenmiete ermöglichen soll, wenn diese zu höheren Mieten führen, als ein Vergleich mit den ortsüblichen Entgelten (Verband der Lebensversicherungsunternehmen). Gefordert wird auch, den Anwendungsbereich des Gesetzes auf einkommensschwache Bevölkerungsschichten zu beschränken und besonders aufwendige Einzelobjekte von einer bestimmten Größe oder Miete an auszunehmen.

Diesen Vorschlägen sollte nicht gefolgt werden. Sie sind durchweg in gleicher oder ähnlicher Form bereits bei den parlamentarischen Beratungen des 2. WKSchG erörtert worden. Der Gesetzgeber hat nach eingehender Information über andere mögliche Systeme die ortsüblichen Vergleichsmiete erneut als den nach den gegebenen Verhältnissen geeignetsten Maßstab zur Mietermittlung bestätigt (Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucksache 7/2638). Die bisherigen Erfahrungen lassen zwar wegen der ungewöhnlichen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt während des zu kurzen Beobachtungszeitraums keine sicheren Aussagen über die Wirkungen im einzelnen zu. Sie haben aber auch

keine grundsätzlichen Mängel des Systems der Vergleichsmiete ergeben.

Auch die veränderten Verhältnisse des Wohnungsmarkts gestatten nicht die Zulassung von Mieterhöhungen ohne ausreichende Orientierung an den jeweiligen örtlichen Marktbedingungen, denen sich der Mieter praktisch nur durch eine Kündigung entziehen könnte. Der Wohnungsmarkt ist trotz des 1976 eingetretenen statistischen Gleichstandes der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Privathaushalte in weiten Bereichen — außer im Sektor der Neubauwohnungen aus den letzten Jahren — nicht ausgeglichen. Auch wegen der bereits dargestellten erheblichen Nachteile eines Wohnungswechsels für den Mieter wären uneingeschränkte Mieterhöhungsmöglichkeiten sachlich kaum vertretbar.

### 2.2 Formale Anforderungen an das Erhöhungsverlangen

Zur Erleichterung der Verpflichtung, schriftliche Erhöhungsverlangen nach § 2 Abs. 2 MHG zu begründen, wird angeregt, die Benennung von Vergleichswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand zu ermöglichen (Verband der Lebensversicherungsunternehmen) und zuzulassen, daß Sachverständigengutachten auf andere Weise als durch Feststellungen über die ortsübliche Vergleichsmiete begründet werden können (Kölner Haus- und Grundbesitzerverein). Solche Regelungen würden die Informationsmöglichkeiten des Mieters erheblich mindern. Sie würden nicht der Zielsetzung der geltenden Regelung entsprechen, nach der die Begründung des Erhöhungsverlangens den Mieter in die Lage versetzen soll, wenigstens im Ansatz selbst zu beurteilen, ob die erhöhte Miete in der Gemeinde für vergleichbare Wohnungen üblich ist. Unabhängig davon erscheint es jedoch erforderlich, die beteiligten Personenkreise durch Muster und auch durch Richtlinien noch besser über den notwendigen Inhalt von Mieterhöhungsschreiben und Sachverständigengutachten zu unterrichten.

Darüber hinaus sollte die Rechtsprechung auf dem Wege fortschreiten, die formalen Anforderungen in einer Weise auszulegen, die einerseits weiterhin dem Interesse des Mieters an ausreichender Nachprüfbarkeit der Mieterhöhungserklärung Rechnung trägt, andererseits aber auch das Interesse des — manchmal wenig rechtskundigen — Vermieters an einer materiellen Entscheidung über den Mieterhöhungsanspruch auch in den Fällen, in denen Formvorschriften berührt erscheinen, im Ergebnis besser als bisher berücksichtigt.

### 2.3 Mietspiegel

Der Verband der Lebensversicherungs-Unternehmen hat den während der parlamentarischen Beratungen des 2. WKSchG von der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Antrag aufgegriffen, die Gemeinden zur Aufstellung, Fortschreibung und Bekanntmachung von Mietspiegeln gesetzlich zu ver-

pflichten. Eine solche Regelung, die nur durchführbar wäre, wenn auch der notwendige Inhalt der Mietspiegel und das Aufstellungs- und Fortschreibungsverfahren verbindlich festgelegt würden, erscheint verfrüht. Die Bundesregierung beabsichtigt jedoch, auf die vermehrte Aufstellung von Mietspiegeln hinzuwirken und die in ihrem Bericht vom 6. Mai 1976 (BT-Drucksache 7/5160) gegebenen Hinweise in Zusammenarbeit mit dem von ihr eingerichteten „Arbeitskreis Mietspiegel“ zu vervollständigen. Dabei sollen auch die zahlreichen Vorschläge der Verbände zu den Grundlagen und zum Inhalt der Mietspiegel (so etwa zum Problem der Altverträge [oben C 3.2.5.1] und der Verträge mit ausländischen Mietern) sowie zum Aufstellungsverfahren überprüft werden.

#### 2.4 Fristen

In den Fristen, die § 2 Abs. 3 MHG dem Mieter zur Nachprüfung eines Erhöhungsverlangens und dem Vermieter für eine etwaige Klageerhebung einräumt, sowie in der weiteren Frist, die zwischen dem Zugang eines Erhöhungsverlangens und dem Wirksamwerden der Mieterhöhung liegt, sehen die Organisationen der Vermieter übertriebene formale Hindernisse. Sie fordern eine Aufhebung, mindestens aber eine erhebliche Verkürzung, da nach der geltenden Regelung eine marktorientierte Anpassung der Mieten unnötig verzögert werde.

Eine Aufhebung oder Änderung der Erklärungsfrist für den Mieter und der Klagefrist für den Vermieter kann nicht empfohlen werden. Eine völlige Aufhebung würde die dem schriftlichen Erhöhungsverlangen und den anschließenden Fristen zugeordnete streitschlichtende Wirkung weitgehend mindern. Eine erneute Änderung der bereits durch das 2. WKSchG im Vergleich zum 1. WKSchG abgeänderten Fristen nach kurzer Zeit könnte zu Rechtsunsicherheit führen.

Durch eine Verkürzung oder Beseitigung der Frist, die nach § 2 Abs. 4 MHG seit dem Zugang des Erhöhungsverlangens bis zum Wirksamwerden der Mieterhöhung vergeht, könnte eine Beschleunigung von Mietanpassungen erreicht werden. Die bisherigen Erfahrungen mit dem MHG lassen jedoch noch keine Aussage darüber zu, ob zeitliche Verzögerungen bei der Ermittlung von Vergleichsmieten und der Durchführung von Mietanpassungen überhaupt eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Hauseigentums beeinträchtigen und welche Bedeutung dabei der Frist des § 2 Abs. 4 MHG zukommt. Die weitere Entwicklung wird jedoch sorgfältig zu beobachten sein; auch im Hinblick auf die Frage, ob das MHG eine ausreichend rasche Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung zuläßt.

#### 2.5 Gleitklauseln, Staffelmieten

Um schnellere Anpassungen der Mieten zu ermöglichen, fordern die Organisationen der Vermieter, durch eine Änderung von § 10 Abs. 1 MHG Staffelmieten und Gleitklauseln zuzulassen. Sie führen an,

derartige Klauseln böten eine sichere Berechnungsgrundlage für Mieterhöhungen und trügen damit auch zur Wahrung des Rechtsfriedens zwischen Mietern und Vermietern bei. Ihre inhaltliche Angemessenheit könne durch gesetzliche Einschränkungen gewährleistet werden, wie sie in § 9 a Abs. 1 der Verordnung über das Erbbaurecht für Gleitklauseln in Erbbaurechtsverträgen vorgesehen sind. Bei der Beratung des 2. WKSchG in den gesetzgebenden Körperschaften ist ein Antrag des Bundesrates, derartige Gleitklauseln und Staffelmieten für zulässig zu erklären, vom Rechtsausschuß des Deutschen Bundestages abgelehnt worden (BT-Drucksache 7/2638, S. 5, Nr. 14). Die hierfür maßgebenden Gründe haben weiterhin Gewicht. Durch die in § 2 MHG vorgesehene Möglichkeit, den Mietzins an die ortsüblichen Vergleichsmieten anzupassen, hat sich das Bedürfnis für Gleitklauseln auch stark verringert.

#### 2.6 Einschränkungen des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes

Der Verband Freier Wohnungsunternehmen, der Verband gemeinwirtschaftlicher Unternehmen für Städtebau und Landesentwicklung, der Verband der Lebensversicherungs-Unternehmen, der Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und weitere Stellen wollen sichergestellt wissen, daß nicht auf Grund des § 5 WiStG gegen Mieten eingeschritten wird, die zwar die ortsüblichen Entgelte nicht unwesentlich übersteigen, dennoch aber nur die Kosten des Vermieters decken. Sie befürchten, die Möglichkeit von Bußgeldverfahren in solchen Fällen könne Investoren vom Mietwohnungsbau abhalten, weil diese sich gehindert sähen, den bei Neubauten unerläßlich notwendigen Spielraum bis zur Kostenmiete auszuschöpfen.

Die bisher vorliegenden Erfahrungen der Praxis zu § 5 WiStG dürften diese Befürchtung nicht bestätigen. Die Voraussetzungen der geltenden Fassung des § 5 WiStG lassen ein Einschreiten der Ordnungsbehörden gegen die Mieten neu errichteter Wohnungen regelmäßig nicht zu. Notwendig ist hierfür nicht nur, daß die ortsüblichen Entgelte für vergleichbare Neubauwohnungen nicht unwesentlich überschritten werden — nach der derzeitigen Übung der Ordnungsbehörden um mehr als 20 % —, sondern die Mietzinsüberhöhung muß auch die Folge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Wohnungen sein.

Eine Einschränkung des § 5 WiStG erscheint daher nach den bisherigen Erfahrungen im Hinblick auf Neubauten nicht notwendig. Die Vorschrift beeinträchtigt eine marktwirtschaftliche Preisbildung für Wohnungen in Neubauten nicht. Für andere Fälle kann nicht generell darauf verzichtet werden, zur Verhinderung einer sonst möglichen Ausnutzung eines unzulänglichen Wohnungsangebots auch solche unangemessen hohen Mieten zu untersagen, die ausnahmsweise wegen zumeist unwirtschaftlicher Aufwendungen des Vermieters unterhalb der Rentabilitätsgrenze liegen. Nach dem Beschluß des

Bundesverfassungsgerichts vom 1. Juni 1978 — 1 BvR 567/76 — sichert die Eigentumsgarantie wegen des Gebots der sozial gerechten Nutzung des Privateigentums jedenfalls dann nicht den Abschluß von Mietverträgen, die den Renditevorstellungen des Vermieters entsprechen, wenn die Mieten nicht unwesentlich über den ortsüblichen Mieten liegen und sie der Vermieter nur durch Ausnutzung einer Mangellage am Wohnungsmarkt erzielen kann. In Härtefällen kann nach § 47 Abs. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten von einem Bußgeldverfahren abgesehen werden. Die zu § 5 WiStG ergangenen Richtlinien der obersten Fachbehörden der Länder weisen auf diese Möglichkeit für die Fälle hoher Gestehungskosten der vermieteten Wohnungen ausdrücklich hin. Die Bundesregierung wird die Verwaltungspraxis und Rechtsprechung weiter beobachten.

### 2.7 Verzinsung von Mietkautionen

Der Deutsche Mieterbund schlägt eine gesetzliche Regelung der Verzinsung von Mietkautionen vor. Bei der Beurteilung dieses Vorschlags ist zu beden-

ken, daß eine gesetzliche Regelung möglicherweise einen Anreiz geben könnte, die hierdurch zugelassenen Möglichkeiten voll auszuschöpfen, insbesondere Kautionen auch in Fällen zu verlangen, in denen dies früher nicht üblich war.

### 3 Sonstiges Mietrecht

Im Zusammenhang mit den Erörterungen der Auswirkungen des 2. WKSchG ist von Verbänden und anderen Stellen eine Reihe weiterer Probleme des Mietrechts als regelungsbedürftig bezeichnet worden. Gefordert wurde z. B. eine Überprüfung der Kündigungsfristen, die für bestimmte Fälle, z. B. bei beruflich bedingtem Ortswechsel des Mieters, als zu lang empfunden werden (Ausdehnung des § 570 BGB), sowie eine gesetzliche Regelung der im Zusammenhang mit der Heizpflicht des Vermieters bei zentralbeheizten Wohnungen entstehenden Fragen. Der vorliegende Bericht beschränkt sich entsprechend dem Auftrag des Deutschen Bundestages grundsätzlich auf eine Darstellung der Auswirkungen des 2. WKSchG und geht daher auf diese Vorschläge nicht ein.

**A. Vorbemerkungen****B. Tabellen***I. Kündigungsschutz*

Tabelle 1	Kündigungsgründe
Tabelle 2	Gründe für die Kündigungen wegen berechtigten Interesses (§ 564 b Abs. 1, 2 BGB)
Tabelle 3	Kündigungen wegen Vertragspflichtverletzungen (§ 564 b Abs. 2 Nr. 1 BGB)
Tabellen 4 bis 6	Kündigungen wegen Eigenbedarfs (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB)
Tabellen 7, 8	Kündigungen wegen „sonstiger“ berechtigter Interessen
Tabelle 9	„Sozialklausel“ (§ 556 a BGB)
Tabellen 10, 11	Erledigungsart der Kündigungsrechtsstreite
Tabellen 12 bis 16	Erfolg des Mieters oder Vermieters im Kündigungsrechtsstreit
Tabelle 17	Gründe für die Anwendung der „Sozialklausel“ (§ 556 a BGB) in streitigen Urteilen
Tabellen 18, 19	Dauer der Kündigungsrechtsstreite

*II. Mieterhöhungen*

Tabellen 20, 21	Begründung der Mieterhöhungsverlangen
Tabelle 22	Mietspiegel
Tabelle 23	Umfang der Mieterhöhung, je nach der Dauer des Mietverhältnisses
Tabelle 24	Umfang der Mieterhöhung, je nach der bisherigen Grundmiete
Tabelle 25	Umfang der Mieterhöhung im gerichtlichen Verfahren
Tabelle 26	Umfang der ersten Mieterhöhung nach Fortfall der Preisbindung
Tabellen 27 bis 30	Erfolg des Mieters oder Vermieters im Mieterhöhungsrechtsstreit
Tabellen 31, 32	Art der Erledigung des Mieterhöhungsrechtsstreits
Tabellen 33, 34	Gründe für die Abweisung von Mieterhöhungsklagen
Tabellen 35 bis 37	Dauer der Mieterhöhungsrechtsstreite
Tabelle 38	Kosten der Sachverständigengutachten

**A. Vorbemerkungen**

Gegenstand der Erhebung waren Klagen auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete nach § 2 Abs. 2 MHG und Räumungsklagen, auf die die Wohnraumkündigungsschutzvorschriften Anwendung finden. Die Erhebung erfolgte anhand standardisierter Fragebogen durch Richter mit besonderen Erfahrungen im Mietrecht und schloß eine anschließende Anhörung dieser Richter ein. Sie wurde in einer zweistufigen Auswahl bei 102 Amtsgerichten aus dem gesamten Bundesgebiet ohne Berlin (565 Amtsgerichte) durchgeführt. Die Auswahl der Amtsgerichte erfolgte zufällig nach Größenklassen (gemessen an der Zahl der Richter) und proportional zur Häufigkeit von Miet- und Räumungssachen je Größenklasse<sup>1)</sup>. Dabei wurden die kleinen Gerichte (1 Richter) nicht berücksichtigt, da hier einschlägige Klagen kaum zu erwarten waren<sup>2)</sup>. Zusätzlich wurden die Amtsgerichte Nürnberg und München auf Wunsch des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz einbezogen, da in Bayern ohne Nürnberg kein Gericht mit Mietspiegel am Gerichtsort in der Erhebung gewesen wäre, und München als besonders großes Gericht ebenfalls berücksichtigt werden sollte. Bei den Auswahlgerichten wurden alle 1976 eingegangenen und bis etwa März 1978 erledigten einschlägigen Klagen erhoben. Diese Gerichtsauswahl entspricht einer Quote von ca. 18 % der Amtsgerichte, in der etwa 40 % der im Bundesgebiet ohne Berlin insgesamt bei Amtsgerichten anfallenden Zivilsachen erledigt werden, und die etwa ein Drittel der Bevölkerung des Erhebungsgebietes abdeckt. Insgesamt wurden 5 007 Klagen ausgewertet, von denen 2 301 Mieterhöhungs- und 2 706 Räumungsstreitigkeiten betrafen.

<sup>1)</sup> Quellen: Blankenburg u. a., Tatsachen zur Reform der Zivilgerichtsbarkeit, Bd. 1., herausgegeben von der Bundesrechtsanwaltskammer, J. C. B. Mohr, Tübingen, 1974, S. 40; sowie Blankenburg u. a., Die Rechtspflegestatistiken — Analyse der Benutzerinteressen und Vorschläge für eine neue Konzeption, J. Schweitzer-Verlag, Berlin 1977, S. 66 ff.

<sup>2)</sup> Diese Hypothese hat sich im Laufe der Untersuchung als zutreffend erwiesen, da auch in der nächst höheren Größenklasse (zwei bis drei Richter) kaum einschlägige Verfahren ermittelt wurden.

Tabelle 1

**Welche Kündigungsgründe hat der Vermieter angegeben?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Berechtigtes Interesse in Sinne von § 564 b Abs. 1, 2 BGB .....	1 960	86,8
Einliegerwohnung § 564 b Abs. 4 BGB .....	66	2,9
Berechtigtes Interesse, hilfsweise Einliegerwohnung	33	1,5
Einliegerwohnung, hilfsweise berechtigtes Interesse .....	23	1,0
Sonstiges .....	176	7,8
insgesamt ...	2 258	100,0

Tabelle 2

**Welche Gründe hat der Vermieter bei der Kündigung wegen berechtigten Interesses (§ 564 b Abs. 1, 2 BGB) an erster Stelle angegeben?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Schuldhaftes Vertragspflichtverletzung .....	877	43,4
Eigenbedarf .....	758	37,5
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung .	142	7,0
Andere Interessen .....	242	12,0
insgesamt ...	2 019	100,0

Tabelle 3

**Welche Vertragspflichtverletzung hat der Vermieter als Hauptbegründung genannt, wenn er die Kündigung wegen berechtigten Interesses (§ 564 b Abs. 1, 2 BGB) auf eine schuldhafte Vertragspflichtverletzung stützte?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Zahlungsverzug . . . . .	259	24,8
Wiederholte verspätete Zahlung . . . . .	58	5,6
Unbefugte Gebrauchsüberlassung . . . . .	60	5,8
Sonstiger vertragswidriger Gebrauch . . . . .	87	8,3
Vernachlässigung der Mietsache . . . . .	92	8,8
Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter . . . . .	341	32,7
Sonstige Störung des Hausfriedens . . . . .	86	8,2
Andere Vertragspflichtverletzung . . . . .	60	5,8
<b>insgesamt . . . . .</b>	<b>1 043</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 4

**Für welchen Personenkreis wurde bei Eigenbedarfskündigungen der Wohnbedarf geltend gemacht (Hauptbegründung)?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Vermieter selbst . . . . .	447	53,0
Personen, die zum Hausstand des Vermieters gehören oder in den Hausstand aufgenommen werden sollen . . . . .	170	20,2
Familienangehörige, die nicht zum Hausstand gehören oder aus dem Hausstand ausscheiden . . . . .	170	20,2
Andere Personen . . . . .	56	6,6
<b>insgesamt . . . . .</b>	<b>843</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 5

**Welche Umstände wurden als eigenbedarfsbegründend angegeben (Hauptbegründung)?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Fehlende anderweitige Unterbringung am Ort . . . . .	117	14,1
Bisherige Wohnung wurde vom Vermieter gekündigt . . . . .	36	4,3
Bisherige Wohnung zu klein oder zu groß . . . . .	266	32,0
Gesundheitliche Gründe (auch Alter) . . . . .	178	21,4
Berufliche oder schulische Gründe . . . . .	52	6,3
Andere Gründe . . . . .	183	22,0
<b>insgesamt . . . . .</b>	<b>832</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 6

**Wurde Eigenbedarf von einem Erwerber geltend gemacht?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Nicht von einem Erwerber geltend gemacht . . . . .	612	73,2
Ja, vom Erwerber des Hauses . . . . .	168	20,1
Ja, vom Erwerber der Wohnung . . . . .	39	4,7
Nicht erkennbar . . . . .	17	2,0
<b>insgesamt . . . . .</b>	<b>836</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 7

Welche Gründe wurden bei Kündigungen, die auf „sonstige“ berechnete Interessen gestützt waren, im einzelnen angegeben (Hauptbegründung)?

	Zahl der Fälle	Prozent-satz
Unterbringung von Betriebsangehörigen . . . . .	35	11,9
Ausscheiden des Mieters aus dem Personenkreis, für den die Wohnung bestimmt ist, bei gleichzeitigem Bedarf für einen anderen Angehörigen dieses Personenkreises . . . .	167	57,0
Nach einem Rotationssystem soll ein anderer Angehöriger des Personenkreises, für den die Wohnung bestimmt ist, die Wohnung erhalten (z.B. Studentenwohnheim) . . . . .	6	2,0
Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen . . . . .	24	8,2
Sonstige Gründe . . . . .	61	20,8
insgesamt . . . . .	293	100,0

Tabelle 8

Welche Kündigungsgründe wurden von den Gerichten bei Entscheidung durch streitiges Urteil im einzelnen als „sonstiges“ berechtigtes Interesse anerkannt?

	Zahl der Fälle	Prozent-satz
Unterbringung von Betriebsangehörigen . . . . .	—	—
Ausscheiden des Mieters aus dem Personenkreis, für den die Wohnung bestimmt ist, bei gleichzeitigem Bedarf für einen anderen Angehörigen dieses Personenkreises . . . . .	14	63,6
Nach einem Rotationssystem soll ein anderer Angehöriger des Personenkreises, für den die Wohnung bestimmt ist, die Wohnung erhalten (z. B. Studentenwohnheim) . . . . .	—	—
Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen . . . . .	5	22,7
Sonstige Gründe . . . . .	3	13,6
insgesamt . . . . .	22	100,0

Tabelle 9

In wie vielen Fällen hat der Mieter bei den verschiedenen Arten der in der Kündigungserklärung angegebenen berechtigten Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund der Sozialklausel (§ 556 a BGB) verlangt?

	Mieter hat Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt	Mieter hat Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangt	nicht erkennbar	insgesamt
Schuldhaftes Vertragspflichtverletzung . . . . .	161 (18,4 %)	648 (73,9 %)	68 (7,8 %)	877
Eigenbedarf . . . . .	364 (48,0 %)	377 (49,7 %)	17 (2,2 %)	758
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung . . . . .	55 (38,7 %)	84 (59,2 %)	3 (2,1 %)	142
Andere Interessen . . . . .	44 (18,2 %)	192 (79,3 %)	6 (2,5 %)	242
insgesamt . . . . .	624 (30,9 %)	1 301 (64,4 %)	94 (4,7 %)	2 019

Tabelle 10

**Auf welche Weise ist der Kündigungsrechtsstreit  
in der Hauptsache abgeschlossen worden?**

	Zahl der Fälle	Prozent- satz
Rechtskräftiges streitiges Urteil .....	603	22,3
Rechtskräftiges sonstiges Urteil .....	685	25,3
Vergleich .....	735	27,2
Erledigung der Hauptsache ..	355	13,1
Klagerücknahme .....	196	7,2
Rücknahme der Berufung ..	27	1,0
Auf andere Weise (z. B. längeres als 6-monatiges Ruhen; Klageverzicht) .....	103	3,8
insgesamt ...	2 704	100,0

Tabelle 11

**Auf welche Weise ist der Rechtsstreit bei den verschiedenen Arten der in der Kündigungserklärung angegebenen berechtigten Interessen in der Hauptsache abgeschlossen worden (Zahl der Fälle)?**

	Rechtskräftiges streitiges Urteil	Rechtskräftiges sonstiges Urteil	Vergleich	Erledigung der Hauptsache	Klagerücknahme	Rücknahme der Berufung	Auf andere Weise (z. B. längeres als 6-monatiges Ruhen; Klageverzicht)	insgesamt
Schuldhaftes Vertragspflichtverletzung	197 (22,5 %)	244 (27,9 %)	230 (26,3 %)	108 (12,3 %)	59 (6,7 %)	8 (0,9 %)	30 (3,4 %)	876
Eigenbedarf	202 (26,6 %)	92 (12,1 %)	290 (38,3 %)	92 (12,1 %)	48 (6,3 %)	10 (1,3 %)	24 (3,2 %)	758
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	27 (19,0 %)	29 (20,4 %)	43 (30,3 %)	14 (9,9 %)	19 (13,4 %)	1 (0,7 %)	9 (6,3 %)	142
Andere Interessen	45 (18,6 %)	90 (37,2 %)	46 (19,0 %)	33 (13,6 %)	21 (8,7 %)	—	7 (2,9 %)	242
insgesamt ...	471 (23,3 %)	455 (22,5 %)	609 (30,2 %)	247 (12,2 %)	147 (7,3 %)	19 (0,9 %)	70 (3,5 %)	2 018

Tabelle 12

**In wie vielen Fällen hat sich bei den verschiedenen Arten der in der Kündigungserklärung angegebenen berechtigten Interessen das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt, in wie vielen Fällen das entgegengesetzte Interesse des Mieters?**

	Interesse des Vermieters	Interesse des Mieters	Der Ausgang ist nicht erkennbar	insgesamt
Schuldhaftige Vertragspflichtverletzung	689 (79,0 ‰)	129 (14,8 ‰)	54 (6,2 ‰)	872
Eigenbedarf	555 (73,5 ‰)	161 (21,3 ‰)	39 (5,2 ‰)	755
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	102 (71,8 ‰)	26 (18,3 ‰)	14 (9,9 ‰)	142
Andere Interessen	203 (84,2 ‰)	22 (9,1 ‰)	16 (6,6 ‰)	241
insgesamt ...	1549 (77,1 ‰)	338 (16,8 ‰)	123 (6,1 ‰)	2010

Tabelle 13

**In wie vielen Fällen hat sich bei den verschiedenen Arten die Erledigung des Rechtsstreits das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt, in wie vielen Fällen das entgegengesetzte Interesse des Mieters?**

	Interesse des Vermieters	Interesse des Mieters	Der Ausgang ist nicht erkennbar	insgesamt
Rechtskräftiges streitiges Urteil	332 (55,1 ‰)	268 (44,5 ‰)	2 (0,3 ‰)	602
Rechtskräftiges sonstiges Urteil	678 (99,1 ‰)	5 (0,7 ‰)	1 (0,1 ‰)	684
Vergleich	686 (93,6 ‰)	40 (5,5 ‰)	7 (1,0 ‰)	733
Erledigung der Hauptsache	295 (83,8 ‰)	32 (9,1 ‰)	25 (7,1 ‰)	352
Klagerücknahme	73 (37,8 ‰)	68 (35,2 ‰)	52 (26,9 ‰)	193
Rücknahme der Berufung	16 (59,3 ‰)	10 (37,0 ‰)	1 (3,7 ‰)	27
Auf andere Weise (z. B. längeres als 6-monatiges Ruhen; Klageverzicht)	15 (14,7 ‰)	2 (2,0 ‰)	85 (83,3 ‰)	102
insgesamt ...	2 095 (77,8 ‰)	425 (15,8 ‰)	173 (6,4 ‰)	2 693

Tabelle 14

**In wie vielen Fällen hat sich, wenn der Rechtsstreit durch streitiges Urteil entschieden wurde, bei den verschiedenen Arten der in der Kündigungserklärung angegebenen berechtigten Interessen das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses durchgesetzt, in wie vielen Fällen das entgegengesetzte Interesse des Mieters?**

	Interesse des Vermieters	Interesse des Mieters	Der Ausgang ist nicht erkennbar	insgesamt
Schuldhaftes Vertragspflichtverletzung	116 (58,9 0/0)	81 (41,1 0/0)	—	197
Eigenbedarf	90 (44,6 0/0)	111 (55,0 0/0)	1 (0,5 0/0)	202
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	11 (40,7 0/0)	15 (55,6 0/0)	1 (3,7 0/0)	27
Andere Interessen	29 (64,4 0/0)	16 (35,6 0/0)	—	45
insgesamt ...	246 (52,2 0/0)	223 (47,3 0/0)	2 (0,4 0/0)	471

Tabelle 15

**Welche Gründe haben bei den verschiedenen Arten der in der Kündigungserklärung angegebenen berechtigten Interessen zu einem streitigen Urteil geführt, in dem sich das Interesse des Mieters an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses durchsetzte (Zahl der Fälle)?**

	Die Kündigung war nicht ausreichend begründet (§ 564 b Abs. 3 BGB)	Die Kündigung wies sonstige förmliche Mängel auf	Die Kündigung war derzeit unzulässig	Ein berechtigtes Interesse lag nach Auffassung des Gerichts nicht vor	Fortsetzung aufgrund der Sozialklausel §§ 556 a, b BGB	sonstige Gründe	insgesamt
Schuldhaftes Vertragspflichtverletzung	9 (11,1 0/0)	2 (2,5 0/0)	3 (3,7 0/0)	60 (74,1 0/0)	—	7 (8,6 0/0)	81
Eigenbedarf	31 (27,9 0/0)	5 (4,5 0/0)	10 (9,0 0/0)	39 (35,1 0/0)	11 (9,9 0/0)	15 (13,5 0/0)	111
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	—	1 (6,7 0/0)	1 (6,7 0/0)	12 (80,0 0/0)	—	1 (6,7 0/0)	15
Andere Interessen	3 (18,8 0/0)	—	—	9 (56,3 0/0)	2 (12,5 0/0)	2 (12,5 0/0)	16
insgesamt ...	43 (19,3 0/0)	8 (3,6 0/0)	14 (6,3 0/0)	120 (53,8 0/0)	13*) (5,8 0/0)	25 (11,2 0/0)	223

\*) Ein weiterer Fall beruhte auf einer Klage des Mieters selbst auf Fortsetzung nach §§ 556 a, b BGB.

Tabelle 16

Welche Gründe haben bei Großvermietern und bei anderen Vermietern zu einem streitigen Urteil geführt, in dem sich das Interesse des Mieters an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses durchsetzte (Zahl der Fälle)?

	Die Kündigung war nicht ausreichend begründet (§ 564 b Abs. 3 BGB)	Die Kündigung wies sonstige förmliche Mängel auf	Die Kündigung war derzeit unzulässig	Ein berechtigtes Interesse lag nach Auffassung des Gerichts nicht vor	Fortsetzung aufgrund der Sozialklausel §§ 556 a, b BGB	sonstige Gründe	insgesamt
Großvermieter (Wohnungsbestand mindestens 20 Wohnungen)	4 (16,7 %)	1 (4,2 %)	1 (4,2 %)	11 (45,8 %)	3 (12,5 %)	4 (16,7 %)	24
Nicht-Großvermieter	37 (20,2 %)	8 (4,4 %)	16 (8,7 %)	85 (46,4 %)	9 (4,9 %)	28 (15,3 %)	183
Nicht erkennbar	16 (26,7 %)	2 (3,3 %)	4 (6,7 %)	27 (45,0 %)	2 (3,3 %)	9 (15,0 %)	60
insgesamt ...	57 (21,3 %)	11 (4,1 %)	21 (7,9 %)	123 (46,1 %)	14 (5,2 %)	41 (15,4 %)	267

Tabelle 17

Welche Gründe führten bei einer Entscheidung des Rechtsstreits durch streitiges Urteil zur Anwendung der Sozialklausel (wichtigster Grund)?

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Hohes Alter .....	3	21,4
Krankheit .....	4	28,6
Berufliche Gründe .....	—	—
Größe der Familie .....	1	7,1
Finanzielle Verhältnisse .....	2	14,3
Sonstige soziale Verhältnisse	—	—
Fehlen von geeignetem Ersatzwohnraum .....	3	21,4
Sonstige Gründe .....	1	7,1
insgesamt ...	14	100,0

Tabelle 18

Wie lange dauerte der Kündigungsrechtsstreit in der 1. Instanz?

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Bis 3 Monate .....	1 549	57,6 (48,8) *
3 bis 6 Monate .....	750	27,9 (24,9)
6 bis 12 Monate .....	344	12,8 (19,1)
Über 12 Monate .....	46	1,7 (7,2)
insgesamt ...	2 689	100,0

\*) Die Angaben in ( ) stellen die Dauer der 1976 in der 1. Instanz erledigten gewöhnlichen Prozesse ohne Wohnungsmiet-, Kindschafts- und Unterhaltssachen dar (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Tabelle 19

**Wie lange dauerte der Kündigungsrechtsstreit in der 2. Instanz?**

	Zahl der Fälle	Prozent-satz
Bis 3 Monate .....	88	36,1 (36,9) *)
3 bis 6 Monate .....	101	41,4 (37,6)
6 bis 12 Monate .....	53	21,7 (19,9)
Über 12 Monate .....	2	0,8 (5,5)
<b>insgesamt ...</b>	<b>244</b>	<b>100,0</b>

\*) Die Angaben in ( ) stellen die Dauer der 1976 in der Berufungsinstanz erledigten gewöhnlichen Prozesse ohne Wohnungsmiet-, Kindschafts- und Unterhaltssachen dar (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Tabelle 20

**Auf welche Weise hat der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen in erster Linie begründet?**

	Zahl der Fälle	Prozent-satz
Durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel .....	883	39,9
Durch Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten .	612	27,7
Durch Angabe vergleichbarer Wohnungen .....	667	30,2
In sonstiger Weise .....	29	1,3
Keine Begründung .....	16	0,7
Nicht ersichtlich .....	5	0,2
<b>insgesamt ...</b>	<b>2 212</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 21

**Auf welche Weise hat der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen in erster Linie begründet, je nachdem, ob ein Mietspiegel vorhanden war oder nicht?**

	Durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel	Durch Bezugnahme auf Sachverständigengutachten	Durch Angabe vergleichbarer Wohnungen	in sonstiger Weise	keine Begründung	nicht erkennbar	insgesamt
Mietspiegel in der Wohn-gemeinde vorhanden	847 (82,2 %)	71 (6,9 %)	99 (9,6 %)	5 (0,5 %)	3 (0,3 %)	5 (0,5 %)	1 030 (46,7 %)
Mietspiegel in der Wohn-gemeinde nicht vorhanden	36*) (3,1 %)	540 (46,0 %)	562 (47,9 %)	22 (1,9 %)	13 (1,1 %)	—	1 173 (53,1 %)
Nicht erkennbar	—	—	3 (75,0 %)	1 (25,0 %)	—	—	4 (0,2 %)
<b>insgesamt ...</b>	<b>883</b> (40,0 %)	<b>611</b> (27,7 %)	<b>664</b> (30,1 %)	<b>28</b> (1,3 %)	<b>16</b> (0,7 %)	<b>5</b> (0,2 %)	<b>2 207</b> (100,0 %)

\*) Es wurde auf den Mietspiegel einer anderen Gemeinde Bezug genommen

Tabelle 22

**Aus welchen Gründen hat das Gericht in den durch streitiges Urteil erledigten Fällen die Einholung eines Sachverständigengutachtens für erforderlich gehalten, obwohl bereits ein Mietspiegel vorlag?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Weil die Anwendbarkeit oder Brauchbarkeit des Mietspiegels allgemein streitig war .....	22	15,3
Weil die Einordnung der fraglichen Wohnung in ein bestimmtes Feld des Mietspiegels streitig war .....	75	52,1
Weil die Bestimmung der Vergleichsmiete innerhalb einer vom Mietspiegel ausgewiesenen Mietspanne streitig war .....	25	17,4
Aus sonstigen Gründen (auch soweit Grund nicht ersichtlich) .....	22	15,3
insgesamt ...	144	100,0

Tabelle 23

**Wie lange war der Mietzins laut Angabe des Vermieters — von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 MHG abgesehen — bei Stellung des Mieterhöhungsverlangens unverändert, je nach der Höhe der verlangten prozentualen Mietsteigerung?**

	bis 1 Jahr unverändert	1 bis 2 Jahre unverändert	2 bis 3 Jahre unverändert	3 bis 4 Jahre unverändert	4 bis 5 Jahre unverändert	5 bis 8 Jahre unverändert	über 8 Jahre unverändert	über 1 Jahr unverändert, im übrigen nicht erkennbar	nicht-erkennbar	insgesamt
Bis 5 %	—	9	8	5	—	—	—	13	2	37
	—	(24,3 %)	(21,6 %)	(13,5 %)	—	—	—	(35,1 %)	(5,4 %)	(1,6 %)
Mehr als 5 bis 10 %	2	27	49	20	10	21	5	90	22	246
	(0,8 %)	(11,0 %)	(19,9 %)	(8,1 %)	(4,1 %)	(8,5 %)	(2,0 %)	(36,6 %)	(8,9 %)	(10,7 %)
Mehr als 10 bis 20 %	7	76	55	41	42	31	10	199	42	503
	(1,4 %)	(15,1 %)	(10,9 %)	(8,2 %)	(8,3 %)	(6,2 %)	(2,0 %)	(39,6 %)	(8,3 %)	(22,0 %)
Mehr als 20 bis 30 %	9	53	34	27	118	35	11	149	29	465
	(1,9 %)	(11,4 %)	(7,3 %)	(5,8 %)	(25,4 %)	(7,5 %)	(2,4 %)	(32,0 %)	(6,2 %)	(20,3 %)
Mehr als 30 bis 40 %	4	33	16	22	27	37	13	92	30	274
	(1,5 %)	(12,0 %)	(5,8 %)	(8,0 %)	(9,9 %)	(13,5 %)	(4,7 %)	(33,6 %)	(10,9 %)	(12,0 %)
Mehr als 40 bis 50 %	2	15	14	13	10	32	13	78	16	193
	(1,0 %)	(7,8 %)	(7,3 %)	(6,7 %)	(5,2 %)	(16,6 %)	(6,7 %)	(40,4 %)	(8,3 %)	(8,4 %)
Mehr als 50 %	2	53	19	18	24	94	57	220	47	534
	(0,4 %)	(9,9 %)	(3,6 %)	(3,4 %)	(4,5 %)	(17,6 %)	(10,7 %)	(41,2 %)	(8,8 %)	(23,3 %)
Nicht ersichtlich	—	6	2	—	—	—	4	19	8	39
	—	(15,4 %)	(5,1 %)	—	—	—	(10,3 %)	(48,7 %)	(20,5 %)	(1,7 %)
insgesamt ...	26	272	197	146	231	250	113	860	196	2 291
	(1,1 %)	(11,9 %)	(8,6 %)	(6,4 %)	(10,1 %)	(10,9 %)	(4,9 %)	(37,5 %)	(8,6 %)	(100,0 %)

Tabelle 24

**Welche prozentuale Mietsteigerung hat der Vermieter je nach der Höhe  
der bisherigen Grundmiete verlangt?**

	bis zu 5 %	5 bis 10 %	10 bis 20 %	20 bis 30 %	30 bis 40 %	40 bis 50 %	über 50 %	nicht ersicht- lich	insgesamt
Bis 2,— DM	—	4 (2,5 %)	11 (6,7 %)	7 (4,3 %)	5 (3,1 %)	13 (8,0 %)	122 (74,8 %)	1 (0,6 %)	163 (7,9 %)
2,01 bis 3,— DM	—	26 (6,0 %)	58 (13,4 %)	90 (20,8 %)	45 (10,4 %)	54 (12,5 %)	157 (36,3 %)	3 (0,7)	433 (21,1 %)
3,01 bis 3,50 DM	—	10 (3,3 %)	34 (11,3 %)	112 (37,1 %)	35 (11,6 %)	27 (8,9 %)	84 (27,8 %)	—	302 (14,7 %)
3,51 bis 4,— DM	3 (1,2 %)	16 (6,6 %)	65 (26,9 %)	47 (19,4 %)	40 (16,5 %)	29 (12,0 %)	41 (16,9 %)	1 (0,4 %)	242 (11,8 %)
4,01 bis 4,50 DM	1 (0,5 %)	11 (5,5 %)	57 (28,6 %)	60 (30,2 %)	34 (17,1 %)	18 (9,0 %)	18 (9,0 %)	—	199 (9,7 %)
4,51 bis 5,— DM	3 (1,3 %)	38 (16,9 %)	79 (35,1 %)	47 (20,9 %)	32 (14,2 %)	11 (4,9 %)	15 (6,7 %)	—	225 (10,9 %)
5,01 bis 5,50 DM	12 (8,1 %)	43 (29,1 %)	44 (29,7 %)	26 (17,6 %)	11 (7,4 %)	7 (4,7 %)	5 (3,4 %)	—	148 (7,2 %)
5,51 bis 6,— DM	6 (5,0 %)	46 (38,0 %)	41 (33,9 %)	15 (12,4 %)	7 (5,8 %)	3 (2,5 %)	2 (1,7 %)	1 (0,8 %)	121 (5,9 %)
6,01 bis 7,— DM	8 (10,5 %)	17 (22,4 %)	30 (39,5 %)	10 (13,2 %)	6 (7,9 %)	4 (5,3 %)	1 (1,3 %)	—	76 (3,7 %)
Über 7,— DM	2 (5,9 %)	7 (20,6 %)	19 (55,9 %)	4 (11,8 %)	2 (5,9 %)	—	—	—	34 (1,7 %)
Nicht erkennbar	—	17 (14,9 %)	18 (15,8 %)	8 (7,0 %)	19 (16,7 %)	4 (3,5 %)	17 (14,9 %)	31 (27,2 %)	114 (5,5 %)
<b>insgesamt...</b>	<b>35</b> (1,7 %)	<b>235</b> (11,4 %)	<b>456</b> (22,2 %)	<b>426</b> (20,7 %)	<b>236</b> (11,5 %)	<b>170</b> (8,3 %)	<b>462</b> (22,5 %)	<b>37</b> (1,8 %)	<b>2 057</b> (100,0 %)

Tabelle 25

**Welche prozentuale Mietsteigerung hat der Vermieter je nach Höhe der bisherigen Grundmiete bei vollem oder teilweisem Erfolg im gerichtlichen Verfahren durchsetzen können?**

	bis zu 5 %	5 bis 10 %	10 bis 20 %	20 bis 30 %	30 bis 40 %	40 bis 50 %	über 50 %	nicht ersicht- lich	Insgesamt
Bis 2,— DM	2 (1,6 %/o)	2 (1,6 %/o)	4 (3,2 %/o)	11 (8,8 %/o)	12 (9,6 %/o)	20 (16,0 %/o)	73 (58,4 %/o)	1 (0,8 %/o)	125 (11,0 %/o)
2,01 bis 3,— DM	2 (0,7 %/o)	16 (6,0 %/o)	61 (22,8 %/o)	61 (22,8 %/o)	29 (10,8 %/o)	33 (12,3 %/o)	65 (24,3 %/o)	1 (0,4 %/o)	268 (23,6 %/o)
3,01 bis 3,50 DM	—	10 (8,1 %/o)	33 (26,8 %/o)	25 (20,3 %/o)	18 (14,6 %/o)	12 (9,8 %/o)	23 (18,7 %/o)	2 (1,6 %/o)	123 (10,8 %/o)
3,51 bis 4,— DM	7 (5,1 %/o)	20 (14,6 %/o)	50 (36,5 %/o)	26 (19,0 %/o)	19 (13,9 %/o)	6 (4,4 %/o)	8 (5,8 %/o)	1 (0,7 %/o)	137 (12,1 %/o)
4,01 bis 4,50 DM	8 (7,1 %/o)	11 (9,8 %/o)	49 (43,8 %/o)	24 (21,4 %/o)	11 (9,8 %/o)	5 (4,5 %/o)	3 (2,7 %/o)	1 (0,9 %/o)	112 (9,9 %/o)
4,51 bis 5,— DM	7 (5,3 %/o)	34 (25,8 %/o)	50 (37,9 %/o)	22 (16,7 %/o)	6 (4,5 %/o)	9 (6,8 %/o)	—	4 (3,0 %/o)	132 (11,6 %/o)
5,01 bis 5,50 DM	17 (19,3 %/o)	33 (37,5 %/o)	26 (29,5 %/o)	9 (10,2 %/o)	2 (2,3 %/o)	—	—	1 (1,1 %/o)	88 (7,7 %/o)
5,51 bis 6,— DM	7 (10,3 %/o)	39 (57,4 %/o)	14 (20,6 %/o)	3 (4,4 %/o)	2 (2,9 %/o)	1 (1,5 %/o)	2 (2,9 %/o)	—	68 (6,0 %/o)
6,01 bis 7,— DM	10 (34,5 %/o)	11 (37,9 %/o)	3 (10,3 %/o)	—	3 (10,3 %/o)	—	—	2 (6,9 %/o)	29 (2,6 %/o)
Über 7,— DM	5 (35,7 %/o)	5 (35,7 %/o)	3 (21,4 %/o)	—	1 (7,1 %/o)	—	—	—	14 (1,2 %/o)
Nicht erkennbar	1 (2,5 %/o)	7 (17,5 %/o)	10 (25,0 %/o)	5 (12,5 %/o)	5 (12,5 %/o)	2 (5,0 %/o)	4 (10,0 %/o)	6 (15,0 %/o)	40 (3,5 %/o)
insgesamt ...	66 (5,8 %/o)	188 (16,5 %/o)	303 (26,7 %/o)	186 (16,4 %/o)	108 (9,5 %/o)	88 (7,7 %/o)	178 (15,7 %/o)	19 (1,7 %/o)	1 136 (100,0 %/o)

Tabelle 26

**Welche prozentuale Mieterhöhung wurde in den Mieterhöhungsverlangen  
gefordert, je nachdem, ob es sich um ein erstes Erhöhungsverlangen nach Fortfall  
der Preisbindung gehandelt hatte oder nicht?**

	bis 5 %	mehr als 5 bis 10 %	mehr als 10 bis 20 %	mehr als 20 bis 30 %	mehr als 30 bis 40 %	mehr als 40 bis 50 %	mehr als 50 %	nicht ersicht- lich	insgesamt
Erstes Mieterhöhungs- verlangen nach Fortfall der Preisbindung	5 (1,0 %)	80 (15,5 %)	75 (14,6 %)	59 (11,5 %)	41 (8,0 %)	36 (7,0 %)	209 (40,6 %)	10 (1,9 %)	515 (24,4 %)
Es handelte sich nicht um ein erstes Mieter- höhungsverlangen nach Fortfall der Preisbin- dung	11 (1,7 %)	60 (9,3 %)	148 (22,8 %)	146 (22,5 %)	90 (13,9 %)	65 (10,0 %)	121 (18,7 %)	7 (1,1 %)	648 (30,7 %)
Nicht erkennbar	17 (1,8 %)	91 (9,6 %)	241 (25,4 %)	235 (24,8 %)	122 (12,9 %)	77 (8,1 %)	150 (15,8 %)	16 (1,7 %)	949 (44,9 %)
insgesamt ...	33 (1,6 %)	231 (10,9 %)	464 (22,0 %)	440 (20,8 %)	253 (12,0 %)	178 (8,4 %)	480 (22,7 %)	33 (1,6 %)	2 112 (100,0 %)

Tabelle 27

**Mit welchem Erfolg konnte sich der Vermieter bei  
einer Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung im  
Verlaufe des Prozesses durchsetzen?**

	Zahl der Fälle	Prozent- satz
Voller Erfolg .....	477	20,8
Teilweiser Erfolg .....	797	34,8
Kein Erfolg .....	677	29,6
Ausgang nicht erkennbar (z. B. im Fall des Ruhens) ..	340	14,8
insgesamt ...	2 291	100,0

Tabelle 28

**Welche prozentuale Mietsteigerung hat der Vermieter im Verlaufe des Prozesses durchgesetzt, je nachdem, wie er sein Mieterhöhungsverlangen begründet hat?**

	bis 5 %	mehr als 5 bis 10 %	mehr als 10 bis 20 %	mehr als 20 bis 30 %	mehr als 30 bis 40 %	mehr als 40 bis 50 %	mehr als 50 %	nicht ersicht- lich	insgesamt
Durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel	36 (7,2 %)	93 (18,5 %)	141 (28,1 %)	81 (16,1 %)	52 (10,4 %)	36 (7,2 %)	54 (10,8 %)	9 (1,8 %)	502 (40,8 %)
Durch Bezugnahme auf ein Sachverständigen-gutachten	3 (0,8 %)	27 (7,5 %)	75 (20,8 %)	73 (20,2 %)	34 (9,4 %)	44 (12,2 %)	102 (28,3 %)	3 (0,8 %)	361 (29,4 %)
Durch Angabe ver- gleichbarer Wohnungen	27 (7,8 %)	70 (20,2 %)	93 (26,8 %)	52 (15,0 %)	33 (9,5 %)	19 (5,5 %)	42 (12,1 %)	11 (3,2 %)	347 (28,2 %)
In sonstiger Weise	—	1 (11,1 %)	1 (11,1 %)	2 (22,2 %)	2 (22,2 %)	1 (11,1 %)	2 (22,2 %)	—	9 (0,7 %)
Keine Begründung	—	3 (42,9 %)	2 (28,6 %)	1 (14,3 %)	—	1 (14,3 %)	—	—	7 (0,6 %)
Nicht ersichtlich	—	2 (66,7 %)	1 (33,3 %)	—	—	—	—	—	3 (0,2 %)
insgesamt ...	66 (5,4 %)	196 (15,9 %)	313 (25,5 %)	209 (17,0 %)	121 (9,8 %)	101 (8,2 %)	200 (16,3 %)	23 (1,9 %)	1 229 (100,0 %)

Tabelle 29

**Welchen Erfolg hatte die Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung, je nachdem, ob es sich um einen Großvermieter handelte oder nicht?**

	vollen Erfolg	teilweisen Erfolg	keinen Erfolg	Ausgang nicht er- kennbar (z. B. im Fall des Ruhens)	insgesamt
Großvermieter (Wohnbestand mindestens 20 Wohnungen)	204 (23,1 %)	271 (30,7 %)	223 (25,3 %)	185 (21,0 %)	883 (38,5 %)
Nicht-Großvermieter	152 (22,5 %)	236 (34,9 %)	229 (33,9 %)	59 (8,7 %)	676 (29,5 %)
Nicht erkennbar	121 (16,5 %)	290 (39,6 %)	225 (30,7 %)	96 (13,1 %)	732 (32,0 %)
insgesamt ...	477 (20,8 %)	797 (34,8 %)	677 (29,6 %)	340 (14,8 %)	2 291 (100,0 %)

Tabelle 30

**In welchem prozentualen Umfang war der Vermieter bei nur teilweisem Obsiegen erfolgreich, je nachdem, auf welche Weise der Prozeß erledigt worden ist?**

	bis 25 %	mehr als 25 bis 30 %	mehr als 50 bis 75 %	mehr als 75 %	insgesamt
Rechtskräftiges streitiges Urteil	29 (9,5 %)	78 (25,7 %)	115 (37,8 %)	82 (27,0 %)	304 (39,1 %)
Rechtskräftiges sonstiges Urteil	—	1 (20,0 %)	2 (40,0 %)	2 (40,0 %)	5 (0,6 %)
Vergleich	27 (6,1 %)	124 (28,0 %)	179 (40,4 %)	113 (25,5 %)	443 (57,0 %)
Erledigung der Hauptsache	—	3 (30,0 %)	3 (30,0 %)	4 (40,0 %)	10 (1,3 %)
Klagerücknahme	2 (28,6 %)	2 (28,6 %)	2 (28,6 %)	1 (14,3 %)	7 (0,9 %)
Rücknahme der Berufung	1 (14,3 %)	3 (42,9 %)	2 (28,6 %)	1 (14,3 %)	7 (0,9 %)
Auf andere Weise (z. B. längeres als 6monatiges Ruhen; Klageverzicht)	—	—	1 (100,0 %)	—	1 (0,1 %)
insgesamt ...	59 (7,6 %)	211 (27,2 %)	304 (39,1 %)	203 (26,1 %)	777 (100,0 %)

Tabelle 31

**Auf welche Weise ist der Rechtsstreit um eine Mieterhöhung abgeschlossen worden?**

	Zahl der Fälle	Prozent- satz
Durch rechtskräftiges streitiges Urteil .....	842	36,6
Durch rechtskräftiges sonstiges Urteil .....	130	5,6
Durch Vergleich .....	535	23,3
Durch Erledigung der Hauptsache .....	105	4,6
Durch Klagerücknahme ....	464	20,2
Durch Rücknahme der Berufung .....	34	1,5
Auf andere Weise (z. B. längeres als 6monatiges Ruhen; Klageverzicht) .....	191	8,3
insgesamt ...	2 301	100,0

Tabelle 32

**Auf welche Weise wurde der Rechtsstreit in der Hauptsache abgeschlossen,  
je nachdem, wie der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen begründet hatte?**

	Rechts- kräftiges streitiges Urteil	Rechts- kräftiges sonstiges Urteil	Vergleich	Erledi- gung der Haupt- sache	Klage- rück- nahme	Rück- nahme der Berufung	Auf andere Weise (z. B. län- geres als 6-mona- tiges Ruhen; Klage- verzicht)	insge- samt
Bezugnahme auf Mietspiegel	389 (44,1 0/0)	51 (5,8 0/0)	178 (20,2 0/0)	32 (3,6 0/0)	187 (21,2 0/0)	13 (1,5 0/0)	33 (3,7 0/0)	883 (39,9 0/0)
Bezugnahme auf Sachverständigen- gutachten	174 (28,4 0/0)	36 (5,9 0/0)	155 (25,3 0/0)	49 (8,0 0/0)	96 (15,7 0/0)	4 (0,7 0/0)	98 (16,0 0/0)	612 (27,7 0/0)
Angabe vergleichbarer Wohnungen	218 (32,7 0/0)	36 (5,4 0/0)	178 (26,7 0/0)	21 (3,1 0/0)	151 (22,6 0/0)	16 (2,4 0/0)	47 (7,0 0/0)	667 (30,2 0/0)
Begründung in sonstiger Weise	16 (55,2 0/0)	1 (3,4 0/0)	4 (13,8 0/0)	1 (3,4 0/0)	6 (20,7 0/0)	1 (3,4 0/0)	—	29 (1,3 0/0)
Keine Begründung	6 (37,5 0/0)	1 (6,3 0/0)	5 (31,3 0/0)	—	4 (25,0 0/0)	—	—	16 (0,7 0/0)
Nicht ersichtlich	—	—	—	1 (20,0 0/0)	3 (60,0 0/0)	—	1 (20,0 0/0)	5 (0,2 0/0)
insgesamt . . .	803	125	520	104	447	34	179	2 212 (100,0 0/0)

Tabelle 33

**Aus welchen Gründen haben die Gerichte die Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch streitiges Urteil ganz oder teilweise abgewiesen?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz
Mieterhöhungsverlangen war nicht schriftlich gestellt . . . .	5	0,7
Mieterhöhungsverlangen war nicht oder nicht ausreichend begründet . . . . .	198	28,4
Klage wurde vor Ablauf der Überlegungsfrist (§ 2 Abs. 3 Satz 1 MHG) erhoben . . . . .	9	1,3
Klagefrist (§ 2 Abs. 3 Satz 1 MHG) wurde versäumt . . . . .	20	2,9
Bisheriger Mietzins war nicht 1 Jahr unverändert . . . . .	12	1,7
9monatige Sperrfrist des § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG wurde nicht eingehalten . . . . .	11	1,6
Mieterhöhung war ausgeschlossen . . . . .	14	2,0
Gericht verneinte die Voraussetzung, daß der verlangte Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteige . . . . .	362	52,0
Sonstige Gründe . . . . .	65	9,3
insgesamt . . . . .	696	100,0

Tabelle 34

**Aus welchen Gründen hatten die Gerichte in den durch streitiges Urteil  
entschiedenen Fällen die Klage ganz oder teilweise abgewiesen, je nachdem,  
wie der Vermieter sein auf die ortsübliche Vergleichsmiete gerichtetes  
Mieterhöhungsverlangen begründet hat?**

	Miet- erhö- hungs- verlan- gen war nicht schrift- lich ge- stellt	Miet- erhö- hungs- verlan- gen war nicht oder nicht ausrei- chend begrün- det	Klage wurde vor Ab- lauf der Überle- gungs- frist (§ 2 Abs. 3 S. 1 MHG) erhoben	Klage- frist (§ 2 Abs. 3 S. 1 MHG) wurde ver- säumt	Bisheri- ger Miet- zins war nicht 1 Jahr unver- ändert	9mona- tige Sperr- frist des § 2 Abs. 3 S. 2 MHG wurde nicht eingehalten	Mieter- höhung war ausge- schlos- sen	Gericht vernein- te die Voraus- setzung, daß der verlang- te Miet- zins die ortsüb- liche Miete nicht über- steige	son- stige Gründe	insge- samt
Durch Bezugnahme auf einen Mietspiegel	1 (0,3 %)	79 (25,0 %)	3 (0,9 %)	10 (3,2 %)	7 (2,2 %)	3 (0,9 %)	4 (1,3 %)	172 (54,4 %)	37 (11,7 %)	316 (47,6 %)
Durch Bezugnahme auf ein Sachverständigen- gutachten	—	34 (25,4 %)	4 (3,0 %)	4 (3,0 %)	4 (3,0 %)	1 (0,7 %)	2 (1,5 %)	80 (59,7 %)	5 (3,7 %)	134 (20,2 %)
Durch Angabe ver- gleichbarer Woh- nungen	3 (1,6 %)	41 (21,4 %)	2 (1,0 %)	5 (2,6 %)	1 (0,5 %)	7 (3,6 %)	7 (3,6 %)	108 (56,3 %)	18 (9,4 %)	192 (28,9 %)
In sonstiger Weise	—	11 (68,8 %)	—	1 (6,3 %)	—	—	—	2 (12,5 %)	2 (12,5 %)	16 (2,4 %)
Keine Begründung	—	4 (66,7 %)	—	—	—	—	—	—	2 (33,3 %)	6 (0,9 %)
insgesamt ...	4 (0,6 %)	169 (25,5 %)	9 (1,4 %)	20 (3,0 %)	12 (1,8 %)	11 (1,7 %)	13 (2,0 %)	362 (54,5 %)	64 (9,6 %)	664 (100,0 %)

Tabelle 35

**Wie lange dauerte der Rechtsstreit in der 1. Instanz, je nachdem,  
wie das Mietverlangen begründet war?**

	bis 3 Monate	3 bis 6 Monate	6 bis 12 Monate	über 12 Monate	insgesamt
Durch Bezugnahme auf einen Miet- spiegel	299 (34,4 %)	266 (30,6 %)	233 (26,8 %)	72 (8,3 %)	870 (39,8 %)
Durch Bezugnahme auf ein Sach- verständigengutachten	197 (32,6 %)	158 (26,1 %)	176 (29,1 %)	74 (12,2 %)	605 (27,7 %)
Durch Angabe vergleichbarer Wohnungen	231 (35,0 %)	173 (26,2 %)	186 (28,2 %)	70 (10,6 %)	660 (30,2 %)
In sonstiger Weise	13 (44,8 %)	6 (20,7 %)	6 (20,7 %)	4 (13,8 %)	29 (1,3 %)
Keine Begründung	5 (31,3 %)	5 (31,3 %)	3 (18,8 %)	3 (18,8 %)	16 (0,7 %)
Nicht ersichtlich	3 (60,0 %)	1 (20,0 %)	1 (20,0 %)	—	5 (0,2 %)
insgesamt ...	748 (34,2 %)	609 (27,9 %)	605 (27,7 %)	223 (10,2 %)	2 185 (100,0)

Tabelle 36

**Wie lange dauerte der Rechtsstreit wegen einer  
Mieterhöhung vor dem Amtsgericht?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz *)
bis 3 Monate .....	779	34,3 (48,7)
3 bis 6 Monate .....	646	28,4 (24,6)
6 bis 12 Monate .....	623	27,4 (19,1)
über 12 Monate .....	226	9,9 (7,6)
insgesamt ...	2 274	100,0

\*) Die Zahlen in ( ) stellen die Dauer des Rechtsstreits bei den 1976 erledigten gewöhnlichen Prozessen im Bundesgebiet ohne Berlin dar (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Tabelle 37

**Wie lange dauerte der Rechtsstreit um eine  
Mieterhöhung in der 2. Instanz?**

	Zahl der Fälle	Prozentsatz *)
bis 3 Monate .....	38	18,6 (36,8)
3 bis 6 Monate .....	106	52,0 (37,3)
6 bis 12 Monate .....	53	26,0 (20,0)
über 12 Monate .....	7	3,4 (5,9)
insgesamt ...	204	100,0

\*) Zahlen in ( ) stellen die Dauer des Rechtsstreits bei den 1976 zweitinstanzlich erledigten gewöhnlichen Zivilprozessen im Bundesgebiet ohne Berlin dar (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Tabelle 38

**Kosten der im Prozeß gerichtlich eingeholten  
Sachverständigengutachten über die ortsübliche  
Vergleichsmiete**

	Zahl der Fälle	Prozent- satz
bis 100 DM .....	—	—
100 bis 200 DM .....	28	11,8
200 bis 300 DM .....	79	33,2
300 bis 400 DM .....	35	14,7
400 bis 500 DM .....	32	13,4
über 500 DM .....	63	26,5
nicht ersichtlich .....	1	0,4
insgesamt ...	238	100,0

## Anmerkungen zu den nachstehenden Tabellen der Befragung

### I. Aufbau der Untersuchung

Die Ergebnisse der empirischen Untersuchungen durch die Institute Infratest-Wirtschaftsforschung GmbH, München und Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt beziehen sich auf den Wohnungsbestand insgesamt. Aussagen über die Vermieter neuester Baujahrgänge lassen sich durch die Befragung nicht voll abgesichert ableiten.

Die Befragung von Vermietern und Mietern erfolgte in drei Stufen. Diese Stufen stellen sich in zusammengefaßter Form wie folgt dar:

1. *Mehrthemenumfang* (darin enthalten Kurzbefragung mit rd. 10 Fragen zum Mietrecht)

Befragt wurden alle durch eine repräsentative Stichprobe erreichten Vermieterhaushalte und Hauptmieterhaushalte zu

- a) ihrer Beurteilung des 2. WKSchG
- b) der Zahl von Kündigungs- und Mieterhöhungsbegehren.

2. *Intensivbefragung von Hauptmieter-Haushalten*

Befragt wurden hier die Mieter, die im Rahmen der Mehrthemenfrage angegeben hatten, daß sie

- a) seit 1972 mindestens ein Kündigungsbegehren und/oder
- b) seit 1975 mindestens eine Aufforderung zur Zahlung einer höheren Miete erhalten hatten.

3. *Intensivbefragung von Vermietern*

Befragt wurden die privaten Vermieter (Eigentum in der Hand natürlicher Personen) derjenigen Mieter, die angegeben hatten, seit 1972 Kündigungen und/oder seit 1975 Mieterhöhungen erhalten zu haben: sog. Problemgruppe. Darüber hinaus wurde, um nicht lediglich „Problemfälle“ zu erfassen, eine repräsentative Stichprobe von Vermietern als sog. Kontrastgruppe befragt. (In den Tabellen als „Problemgruppe: Nein“ ausgewiesen.)

### II. Technische Anmerkungen zu den Tabellen

1. Die Zahl der Befragten wird in den Tabellen als „Anzahl, Gesamt“ ausgewiesen. Daneben wurde z. T. die Gruppe aller Befragten nach bestimmten Merkmalen weiter untergliedert. Da nicht alle Befragten zu diesen Merkmalen Angaben machten, kann die Gesamtzahl („Anzahl, Gesamt“) von der Summe der in den Untergruppen erfaßten Fälle abweichen.
2. Angaben von Prozentsummen über 100 sind auf Mehrfachnennungen zurückzuführen.

**Anhang II****Ergebnisse der IWU-Infratest-Befragung****A. Vorbemerkungen****B. Tabellen***I. Mehrthemenumfrage*

- Tabelle 39: Einstellung der Mieter zum 2. WKSchG  
Tabelle 40: Einstellung der Vermieter zum 2. WKSchG  
Tabelle 41: Häufigkeit von Kündigungen seit 1969  
Tabelle 42: Häufigkeit von Mieterhöhungsverlangen seit 1975

*II. Intensivbefragung von Hauptmieter-Haushalten*

- Tabelle 43: Jahr der Kündigung  
Tabelle 44: Begründung der Kündigung durch den Vermieter  
Tabelle 45: Reaktion der Mieter auf die Kündigungen  
Tabelle 46: Erfolg von Mietern, die die Kündigung nicht ohne weiteres hingenommen haben  
Tabelle 47 und 48: Kündigungen im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel  
Tabelle 49: Durchschnittliche Mieterhöhung bei Mieterwechsel  
Tabelle 50: Begründung des Mieterhöhungsverlangens durch den Vermieter  
Tabelle 51: Art des Nachweises der ortsüblichen Vergleichsmieten  
Tabelle 52: Reaktion der Mieter auf das Mieterhöhungsverlangen  
Tabelle 53: Erfolg von Mietern, die nicht ohne weiteres die erhöhte Miete bezahlt haben  
Tabelle 54: Anteil der Mieterhöhungsverlangen ohne Begründung und mit sonstigen Fehlern  
Tabelle 55 und 56: Einschätzung der Wirksamkeit der Schutzvorschriften des 2. WKSchG

*III. Intensivbefragung von Vermietern*

- Tabelle 57: Häufigkeit von Kündigungen seit 1972  
Tabelle 58: Begründung der Kündigungen  
Tabelle 59: Anteil der Vermieter, die wegen der Kündigungsschutzvorschriften Begründungsschwierigkeiten hatten  
Tabelle 60: Häufigkeit der wegen der gesetzlichen Vorschriften unterlassenen Kündigungen  
Tabelle 61: Häufigkeit von Mieterhöhungsverlangen seit 1975  
Tabelle 62: Begründung der Mieterhöhungsverlangen  
Tabelle 63: Reaktion der Mieter auf Mieterhöhungsverlangen nach Angaben der Vermieter  
Tabelle 64: Häufigkeit von Modernisierungen  
Tabelle 65: Reaktionen der Mieter auf Mieterhöhungen nach Modernisierungen  
Tabelle 66: Kenntnis des 2. WKSchG  
Tabelle 67: Einstellung zum 2. WKSchG  
Tabelle 68: Beurteilung der Formvorschriften  
Tabelle 69: Einfluß des 2. WKSchG auf das Mieterhöhungsverlangen der Vermieter  
Tabelle 70: Einfluß des § 5 WiStG auf das Mieterhöhungsverhalten der Vermieter bei Neu- und Wiedervermietung  
Tabelle 71: Durchschnittliche Mieterhöhung bei Mieterwechsel  
Tabelle 72: Beurteilung des Einflusses des 2. WKSchG auf die Verfügungsfreiheit über das Eigentum  
Tabelle 73: Investitionsabsichten  
Tabelle 74: Einfluß des 2. WKSchG auf das Investitionsverhalten

**Mieter****Frage:**

Meinen Sie, daß es durch das neue Mietrecht seit 1975 für Sie leichter geworden ist, mit Ihrem Vermieter zurecht zu kommen oder ist es schwerer geworden oder hat sich da nichts geändert?

**Befragte:**

Hauptmieter-Haushalte

Tabelle 39

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf			
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl .....	3 220	281	1 178	674	937
Mit Vermieter zurecht zu kommen, ist durch das neue Mietrecht seit 1975 für mich		— in % —			
leichter geworden .....	12	21	13	10	5
schwerer geworden .....	3	3	3	2	4
hat sich nichts geändert .....	62	64	64	65	61
weiß nichts vom neuen Mietrecht .....	22	10	19	21	29
keine Angabe .....	1	2	1	1	1
Summe . . .	100	100	100	99	100

**Vermieter****Frage:**

Meinen Sie, daß es durch das neue Mietrecht seit 1975 für Sie leichter geworden ist, mit Ihren Mietern zurecht zu kommen oder ist es schwerer geworden oder hat sich da nichts geändert?

**Befragte:**

Vermieter-Haushalte

Tabelle 40

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf			
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl .....	435	58	162	58	152
Mit Mietern zurecht zu kommen, ist durch das neue Mietrecht seit 1975 für mich		— in % —			
leichter geworden .....	2	1	1	6	2
schwerer geworden .....	21	29	24	16	16
hat sich nichts geändert .....	57	61	56	49	58
weiß nichts vom neuen Mietrecht .....	18	9	16	27	20
keine Angabe .....	2	—	3	1	3
Summe . . .	100	100	100	99	99

**Mieter****Fragen:**

Wurde Ihnen seit 1969 vom Vermieter schon mal eine Wohnung gekündigt?

Denken Sie dabei auch an Kündigungen, die keinen Auszug zur Folge hatten. In welchem Jahr war das?

**Befragte:**

Hauptmieter-Haushalte

Tabelle 41

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf			
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl insgesamt .....	6 530	614	2 325	1 354	1 946
Wohnung vom Vermieter seit 1969 schon mal gekündigt		— in % —			
ja .....	4	5	4	5	4
nein .....	94	93	93	94	95
keine Angabe .....	2	2	2	1	2
Summe ...	100	100	99	100	101
Anzahl der Gekündigten .....	284	31	102	71	70
Jahr der Kündigung		— in % —			
1967 .....	7	3	5	9	12
1970 .....	12	23	13	10	6
1971 .....	8	16	8	6	5
1972 .....	8	20	7	9	6
1973 .....	9	—	10	11	9
1974 .....	13	12	22	1	12
1975 .....	9	5	8	8	16
1976 .....	17	26	12	21	14
1977 .....	15	10	11	23	12
1978 .....	9	—	6	15	7
keine Angabe .....	1	—	2	—	1
Summe ...	108	115	104	113	100
Zahl der Kündigungen		— in % —			
Seit 1969: Eine .....	93	85	96	89	97
Zwei .....	5	15	2	8	2
Drei und mehr .....	1	—	1	3	—
Keine Angabe .....	1	—	2	—	1
Summe ...	100	100	101	100	100
Seit 1972: keine .....	24	39	25	20	23
Eine .....	71	48	71	74	74
Zwei .....	3	13	1	5	1
Drei und mehr .....	1	—	1	1	—
Keine Angabe .....	1	—	2	—	1
Summe ...	100	100	100	100	99

## Mieter

## Frage:

Wie viele Mieterhöhungen hatten Sie seit Jahresbeginn 1975? Zählen Sie dazu auch die Fälle, in denen der Vermieter zwar eine Mieterhöhung von Ihnen forderte, sie aber nicht bekam. Aber zählen Sie keine Nebenkostenerhöhungen dazu. Auch Mieterhöhungen durch Wohnungswechsel zählen nicht.

## Befragte:

Hauptmieter-Haushalte

Tabelle 42

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf			
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl .....	6 530	614	2 325	1 354	1 946
Mieterhöhungen seit 1975		— in % —			
Eine .....	25	23	23	26	28
Zwei .....	13	8	13	15	15
Drei .....	5	3	5	5	6
Vier und mehr .....	1	1	2	2	1
Erhöhungen insgesamt .....	44	35	43	48	50
keine Erhöhung .....	54	63	55	51	49
keine Angabe .....	2	2	1	1	1
Summe .....	100	100	99	100	100
Durchschnittliche Anzahl an Erhöhungen .....	1,6	1,5	1,7	1,7	1,6
Mieterhöhungen seit 1975 in nicht preisgebundenen Wohnungen		— in % —			
Eine .....	23	22	21	22	28
Zwei .....	9	6	8	11	11
Drei .....	3	1	3	2	3
Vier und mehr .....	1	0	1	1	1
Erhöhungen insgesamt .....	36	29	33	36	43
keine Erhöhung .....	63	68	66	63	57
keine Angabe .....	2	2	1	1	1
Summe .....	101	99	100	100	101
Durchschnittliche Anzahl an Erhöhungen .....	1,5	1,3	1,6	1,5	1,4

**Mieter****Frage:**

(Sprechen wir einmal über die letzte Kündigung.) \*)  
In welchem Jahr erhielten Sie diese Kündigung? Erfolgte die Kündigung schriftlich?

\*) Dies ist bei über 90 % die einzige Kündigung.

**Befragte:**

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung, die angaben, daß ihnen seit 1972 vom Vermieter gekündigt worden war. Hierzu wurden auch die Fälle gezählt, in denen der Vermieter zwar gekündigt hatte, die Kündigung aber nicht zum Auszug des Mieters führte.

Tabelle 43

Anzahl .....	111
	in %
1972 .....	12
1973 .....	13
1974 .....	19
1975 .....	14
1976 .....	20
1977 .....	18
1978 .....	5
Keine Angabe .....	—
Summe ...	101
Erfolgte die Kündigung schriftlich?	
Ja .....	68
Nein .....	31
Keine Angabe .....	2
Summe ...	101

**Mieter****Frage:**

Wie wurde die Kündigung begründet?

**Befragte:**

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung, die angaben, daß ihnen seit 1972 vom Vermieter gekündigt worden war. Hierzu wurden auch die Fälle gezählt, in denen der Vermieter zwar gekündigt hatte, die Kündigung aber nicht zum Auszug des Mieters führte.

Tabelle 44

	Gesamt	Zahl der Kinder im Haushalt		
		keins	eins	zwei und mehr
Anzahl .....	111	58	13	35
		— in % —		
Vertragspflichtverletzung .....	27	29	31	23
Eigenbedarf .....	48	43	62	51
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung .....	3	3	—	—
Einliegerwohnung .....	1	2	—	—
Vom Gesetz nicht vorgesehene Begründungen .....	19	22	—	20
Es wurde ohne jede Begründung gekündigt .....	—	—	—	—
Keine Angabe .....	1	—	—	3
Summe ...	99	99	93	97

**Mieter**

*Frage:*

Haben Sie etwas gegen die Kündigung unternommen? Was von dieser Liste trifft zu?

*Befragte:*

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung, dieangaben, daß ihnen seit 1972 vom Vermieter gekündigt worden war. Hierzu wurden auch die Fälle gezählt, in denen der Vermieter zwar gekündigt hatte, die Kündigung aber nicht zum Auszug des Mieters führte.

Tabelle 45

Anzahl .....	111
	in %
Ich habe eine nähere Begründung für die Kündigung vom Vermieter verlangt .....	1
Ich habe mit dem Vermieter mündlich verhandelt .....	6
Ich habe mit dem Vermieter schriftlich verhandelt .....	7
Ich habe mit dem Vermieter über einen Rechtsanwalt verhandelt .....	5
Ich habe dem Vermieter mit einem Prozeß gedroht .....	3
Ich habe mit dem Vermieter einen Prozeß geführt .....	5
Ich habe mich an die Gemeinde gewandt .....	1
Sonstiges .....	3
Zwischensumme .....	31
Ich habe nichts gegen die Kündigung unternommen .....	69
Keine Angabe .....	—
Summe ...	100

**Mieter**

*Frage:*

Was haben Sie erreicht? Was von dieser Liste trifft zu?

*Befragte:*

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung, dieangaben, daß ihnen seit 1972 vom Vermieter gekündigt worden war. Hierzu wurden auch die Fälle gezählt, in denen der Vermieter zwar gekündigt hatte, die Kündigung aber nicht zum Auszug des Mieters führte.

Tabelle 46

Anzahl .....	111
	in %
Das läßt sich jetzt noch nicht sagen, der Streit läuft noch .....	—
Ich konnte in der Wohnung bleiben ..	13
Ich mußte die Wohnung erst später räumen .....	9
Ich mußte die Wohnung räumen, aber der Vermieter kam mir finanziell entgegen .....	2
Ich habe etwas anderes erreicht .....	—
Ich mußte die Wohnung zu dem vom Vermieter gewünschten Termin räumen .....	7
Keine Angabe .....	—
Summe ...	31 *)

\*) Vgl. Zwischensumme Tabelle 45

**Mieter****Frage:**

Stand die Kündigung im Zusammenhang mit einem Eigentumswechsel? Ich meine, war das Haus oder die Wohnung, die Ihnen gekündigt wurde, vorher verkauft worden?

**Befragte:**

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung, die angaben, daß ihnen seit 1972 vom Vermieter gekündigt worden war. Hierzu wurden auch die Fälle gezählt, in denen der Vermieter zwar gekündigt hatte, die Kündigung aber nicht zum Auszug des Mieters führte.

Tabelle 47

Anzahl .....	111
	in %
Ja .....	18
Nein .....	82
Keine Angabe .....	—
Summe ...	100

**Mieter****Frage:**

Wie lange hatte der neue Eigentümer das Haus/ die Wohnung schon, als er Ihnen kündigte?

**Befragte:**

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung, die angaben, daß ihnen seit 1972 vom Vermieter gekündigt worden war. Hierzu wurden auch die Fälle gezählt, in denen der Vermieter zwar gekündigt hatte, die Kündigung aber nicht zum Auszug des Mieters führte.

Tabelle 48

Anzahl .....	20
	in %
Weniger als ein Jahr .....	80
1 bis unter 2 Jahre .....	10
2 Jahre und länger .....	5
Keine Angabe .....	5
Summe ...	100

**Mieter****Befragte:**

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung \*), die wußten, wie hoch der Mietbetrag ihres Vormieters gewesen war. Dies waren 414 Mieter.

Tabelle 49

Einzug fällt in den Zeitraum ...	durchschnittliche Miete des Vormieters in DM	durchschnittlicher Mietpreis bei Einzug in DM	durchschnittliche Mieterhöhung bei Mieterwechsel in %
1. vor 1972 .....	119	134	12,6
2. 1972 bis 1974 .....	242	258	6,6
3. 1975 oder später .....	300	317	5,7
1. bis 3. ....	194	210	8,2

\*) Im Rahmen der Spezialbefragung wurden nur Mieter befragt, die entweder seit 1972 eine Kündigung oder seit 1975 eine Mieterhöhung bzw. ein Mieterhöhungsverlangen erhalten hatten.

**Mieter****Frage:**

Wie hat der Vermieter die Mieterhöhungsforderung begründet? Was von dieser Liste trifft zu?

**Befragte:**

Mieter in freifinanzierten Wohnungen, die seit 1975 mindestens einmal zur Zahlung einer höheren Miete aufgefordert worden waren. (Mieterhöhungen auf Grund von Erhöhungen der Nebenkosten sowie Mietsteigerungen infolge eines Umzugs zählen hier nicht.)

Tabelle 50

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf			
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl .....	456	51	164	89	140
		— in % —			
Vergleichsmiete .....	10	24	9	9	6
Modernisierung .....	19	18	20	27	14
Erhöhung der Zinsen .....	7	4	9	6	8
Kostensteigerungen für die Unterhaltung des Hauses	41	37	42	31	48
Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten ..	21	14	16	24	26
Andere Begründung .....	5	4	7	3	4
Ohne jede Begründung .....	5	8	4	6	7
Keine Angabe .....	1	2	1	1	1
Summe ...	109	111	108	107	114

**Mieter****Frage:**

Wie hat der Vermieter nachgewiesen, daß die ortsübliche Vergleichsmiete höher ist als die von Ihnen gezahlte? Was von dieser Liste trifft zu?

**Befragte:**

Mieter in freifinanzierten Wohnungen, die seit 1975 mindestens einmal zur Zahlung einer höheren Miete aufgefordert worden waren. (Mieterhöhungen auf Grund von Erhöhungen der Nebenkosten sowie Mietsteigerungen infolge eines Umzugs zählen hier nicht.)

Tabelle 51

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes			
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl .....	456	51	164	89	140
		— in % —			
Mietspiegel .....	3	6	3	—	2
Einzelne Vergleichsobjekte .....	1	6	—	—	1
Sachverständigengutachten .....	0	—	1	1	—
Kein Nachweis .....	5	12	5	7	2
Keine Angabe .....	0	—	1	—	1
Summe ...	10 *)	24	10	8	6

\*) Vgl. Angabe bei Begründung mit Vergleichsmiete in Tabelle 50

## Mieter

## Frage:

Wie haben Sie auf das Mieterhöhungsverlangen reagiert? Was von dieser Liste trifft zu?

## Befragte:

Mieter in freifinanzierten Wohnungen, die seit 1975 mindestens einmal zur Zahlung einer höheren Miete aufgefordert worden waren. (Mieterhöhungen auf Grund von Erhöhungen der Nebenkosten sowie Mietsteigerungen infolge eines Umzugs zählen hier nicht.)

Tabelle 52

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf				Alter des Haushaltsvorstandes im Mieterhaushalt					
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig	bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 und älter
Anzahl .....	456	51	164	89	140	52	122	69	81	80	52
		— in % —									
Ich habe die erhöhte Miete ohne weiteres bezahlt .....	82	78	80	84	84	73	83	86	79	83	88
Ich habe nicht reagiert und die alte Miete weitergezahlt .....	2	2	3	1	3	2	4	1	—	3	4
Ich habe eine nähere Begründung vom Vermieter verlangt .....	3	—	3	3	4	2	2	1	4	8	2
Ich habe mit dem Vermieter mündlich über die Mieterhöhung verhandelt .....	7	8	10	7	6	12	7	4	16	4	2
Ich habe mit dem Vermieter schriftlich über die Mieterhöhung verhandelt .....	3	4	3	2	4	4	2	9	—	4	2
Ich habe mit dem Vermieter über einen Rechtsanwalt verhandelt .....	1	—	1	2	—	2	2	—	—	—	—
Ich habe dem Vermieter mit einem Prozeß gedroht .....	0	—	—	2	—	2	1	—	—	—	—
Ich habe mit dem Vermieter einen Prozeß geführt .....	0	—	—	—	1	—	—	—	—	1	—
Sonstiges .....	4	12	4	2	2	6	6	1	4	1	4
Keine Angabe .....	0	—	—	—	—	2	—	—	—	—	—
Summe ...	102	104	104	103	104	105	107	102	103	104	102

**Mieter****Frage:**

Und was haben Sie damit erreicht? Was von dieser Liste trifft zu?

**Befragte:**

Mieter in freifinanzierten Wohnungen, die seit 1975 mindestens einmal zur Zahlung einer höheren Miete aufgefordert worden waren. (Mieterhöhungen auf Grund von Erhöhungen der Nebenkosten sowie Mietsteigerungen infolge eines Umzugs zählen hier nicht).

Tabelle 53

	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf				Anzahl derjenigen, die die Miete nicht ohne weiteres bezahlt haben
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig	
Anzahl .....	456	51	164	89	140	82
		— in % —				
Die Miete wurde nicht erhöht	2	—	2	3	2	11
Die Miete wurde erhöht, aber nicht so stark, wie vom Vermieter gefordert .....	4	8	4	3	5	22
Die erhöhte Miete mußte erst ab einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden .....	2	2	4	—	1	11
Ich konnte nichts erreichen ..	8	6	9	7	9	44
Das läßt sich jetzt noch nicht sagen, der Streit läuft noch ..	0	—	—	1	—	0
Sonstiges .....	2	6	2	1	1	11
Keine Angabe .....	—	—	—	—	—	—
Summe ...	18	22	21	15	18	99

Prüfung aller Mieterhöhungsverlangen auf Begründungs- und sonstige Fehler.

Schrittweise Reduzierung auf jene Mieterhöhungsverlangen, die vor Gericht standgehalten hätten.

**Befragte:**

Mieter in freifinanzierten Wohnungen, die seit 1975 mindestens einmal zur Zahlung einer höheren Miete aufgefordert worden waren. (Mieterhöhungen auf Grund von Erhöhungen der Nebenkosten sowie Mietsteigerungen infolge eines Umzugs zählen hier nicht).

Tabelle 54

	Gesamt	Mieter hält die Schutzvorschriften des neuen Mietrechts für ...		
		zu schwach	ausreichend oder überzogen	weiß nicht
Anzahl der Mieterhöhungen .....	456	44	152	226
		— in % —		
Alle Mieterhöhungen .....	100	100	100	100
darunter unzulässige Begründung .....	64	55	65	66
Verbleibende Mieterhöhungen .....	36	45	35	34
darunter mit falschem/fehlendem Nachweis der Ortsüblichkeit ..	5	11	6	4
Verbleibende Mieterhöhungen .....	30	34	29	30
darunter mit ungenügenden Angaben zu den Vergleichsobjekten	0	—	1	—
Verbleibende Mieterhöhungen .....	30	34	28	30
darunter nur Mitteilungen, nicht Zustimmungsverlangen (nur bei Vergleichsmiete Begründung) .....	2	5	3	1
Verbleibende Mieterhöhungen .....	28	30	25	29
darunter bei befristetem Mietvertrag .....	2	—	3	1
Verbleibende Mieterhöhungen .....	27	30	22	27
darunter ohne Schriftform .....	5	5	1	8
Verbleibende Mieterhöhungen .....	22	25	21	20
darunter zwei Mieterhöhungen in einem Jahr (nur soweit nicht eine davon mit Modernisierung begründet) .....	2	9	2	0
Letztlich verbleibende Mieterhöhungsverlangen, die vor Gericht Stand gehalten hätten .....	20	16	19	19

Anmerkung: Gerundete Zahlen

Tabelle 54

Die Begründung für das Mieterhöhungsverlangen war:								Der Vermieter, der die Miete erhöhte, war:		
im Gesetz vorgesehen				nicht im Gesetz vorgesehen				Privatperson oder Erbengemeinschaft	Wohnungsunternehmen	Sonstige Unternehmen
Gesamt	Vergleichsmiete	Moderernisierung	Kapitalkosten	Gesamt	Allgemeine Kostensteigerungen	Preissteigerungen	Sonstige/gar nicht			
164	45	88	33	287	169	85	45	312	91	50
— in % —										
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
—	—	—	—	100	100	100	100	66	56	64
100	100	100	100	—	—	—	—	34	44	36
15	56	1	—	—	—	—	—	5	2	12
85	44	99	100	—	—	—	—	29	42	24
1	4	—	—	—	—	—	—	1	—	—
84	40	99	100	—	—	—	—	28	42	24
5	18	—	—	—	—	—	—	1	2	4
79	22	99	100	—	—	—	—	27	40	20
5	4	5	6	—	—	—	—	2	1	4
74	18	94	94	—	—	—	—	25	38	16
13	—	22	9	—	—	—	—	7	—	—
60	18	73	85	—	—	—	—	18	38	16
5	4	—	18	—	—	—	—	1	5	—
55	13	73	67	—	—	—	—	17	33	16

**Mieter****Frage:**

Halten Sie die Schutzvorschriften des neuen Mietrechts für zu schwach, ausreichend oder für überzogen?

**Befragte:**

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung (Mieter, die entweder seit 1972 eine Kündigung oder seit 1975 eine Mieterhöhung bzw. ein Mieterhöhungsverlangen erhalten hatten.)

Tabelle 55

	Gesamt	Alter des Haushaltsvorstandes im Mieterhaushalt						Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf			
		bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 und älter	leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl .....	1 003	117	257	175	175	175	104	114	371	188	290
		— in % —									
zu schwach .....	8	10	7	9	7	8	6	5	7	10	9
ausreichend .....	33	24	38	34	33	33	25	45	32	33	27
überzogen .....	3	3	4	4	2	3	1	6	4	2	2
weiß nicht .....	7	9	6	5	8	11	4	6	7	5	9
kenne die Vorschriften nicht .....	49	54	44	47	49	46	63	37	50	49	53
Keine Angabe .....	0	—	0	—	1	—	2	1	—	1	1
Summe ...	100	100	99	99	100	101	101	100	100	100	101

**Mieter****Frage:**

Glauben Sie, daß Sie gegen ungerechtfertigte Kündigungen ausreichend gesichert sind?

**Befragte:**

Mieter im Rahmen der Mieterspezialbefragung (Mieter, die entweder seit 1972 eine Kündigung oder seit 1975 eine Mieterhöhung bzw. ein Mieterhöhungsverlangen erhalten hatten.)

Tabelle 56

Prozentwerte (Senk.)	Gesamt	Stellung des Haushaltsvorstandes im Beruf			
		leitend	qualifiziert	ausführend	nicht berufstätig
Anzahl .....	1 003	114	371	188	290
		— in % —			
Ja .....	73	81	74	73	67
Nein .....	24	18	24	23	30
Keine Angabe .....	2	2	2	4	2
Summe ...	99	101	100	100	99

**Vermieter****Frage:**

Wie viele Kündigungen haben Sie seit 1972 ausgesprochen? Bitte zählen Sie hierzu auch die Fälle, in denen Sie gekündigt haben, die Mieter aber dann doch nicht ausgezogen sind.

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung, Kontrastgruppe

Tabelle 57

Anzahl .....	449
	in %
keine .....	87
eine .....	9
zwei .....	3
drei und mehr .....	0
keine Angabe .....	—
Summe ...	99
	Anzahl
Durchschnitt je Vermieter (bezogen auf Vermieter mit Kündigungen) .....	1,3
Durchschnitt je 100 vermietete Wohnungen/Einfamilienhäuser (bezogen auf alle Vermieter) .....	8,0

Alter des Haushaltsvorstandes im Mieterhaushalt						Mieter hält die Schutzvorschriften des neuen Mietrechts für ...		
bis 29	30 bis 39	40 bis 49	50 bis 59	60 bis 69	70 und älter	zu schwach	ausreichend oder überzogen	weiß nicht
117	257	175	175	175	104	78	359	494
— in % —								
74	78	70	74	72	68	37	83	71
24	19	26	25	26	31	63	16	26
3	3	4	1	2	1	—	1	3
101	100	100	100	100	100	100	100	100

**Vermieter****Frage:**

Wie haben Sie diese Kündigung(en) begründet?  
(Listenvorlage)

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung, die seit 1972 Kündigungen ausgesprochen hatten.

Tabelle 58

	Gesamt	Organisiert		Problemgruppe	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	113	44	69	56	57
		in %			
Vertragsverletzung des Mieters .....	52	61	46	68	37
Eigenbedarf .....	29	25	32	20	39
Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	1	—	1	—	2
Einliegerwohnung .....	2	—	3	—	4
Auslaufen befristeter Mietverträge .....	4	7	1	4	4
Streitigkeiten über Miethöhe, Mieterhöhung .....	3	5	1	2	4
Verkauf des Hauses, der Wohnung .....	1	2	—	2	—
Sonstige Begründung .....	8	5	10	5	11
Keine Angabe .....	3	2	3	2	4
Summe ...	103	107	97	103	105

**Vermieter:****Frage:**

Hatten Sie wegen der Kündigungsschutzvorschriften Schwierigkeiten, Ihre Kündigung zu begründen? War das in allen Fällen, in den meisten Fällen, teils/teils, nur in wenigen Fällen oder überhaupt nicht der Fall?

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung, die seit 1972 Kündigungen ausgesprochen hatten.

Tabelle 59

	Gesamt	Organisiert		Problemgruppe	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	113	44	69	56	57
		in %			
in allen Fällen .....	12	18	9	16	9
in den meisten Fällen .....	2	2	1	2	2
teils/teils .....	7	11	4	5	9
nur in wenigen Fällen .....	1	2	—	2	—
überhaupt nicht .....	76	64	84	71	81
keine Angabe .....	2	2	1	4	—
Summe ...	100	99	99	100	101

**Vermieter****Frage:**

Wie oft kam es seit 1975 vor, daß Sie einem Mieter gerne gekündigt hätten, es aber wegen der gesetzlichen Vorschriften unterlassen haben?

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 60

	Gesamt	Organisiert		Gesetzeskenntnis			Problemgruppe	
		Ja	Nein	Gut	Schlecht	Völlige Unkenntnis	Ja	Nein
Anzahl .....	695	174	521	267	134	294	246	449
		in %						
einmal .....	5	13	3	8	9	1	8	4
zweimal und mehr ....	2	7	1	5	2	0	5	1
keinmal .....	92	80	96	87	88	98	87	95
keine Angabe .....	0	—	0	0	1	—	0	0
Summe ...	99	100	100	100	100	99	100	100

**Vermieter****Frage:**

Und nun zu einem anderen Thema: Der Entwicklung der Mieten. Wie oft haben Sie seit 1975 Mieterhöhungen durchgeführt oder zumindest von Mietern verlangt? Ich meine damit nicht Mietsteigerungen bei Mieterwechsel, sondern nur Mieterhöhungsverlangen für bestehende Mietverhältnisse. Sagen Sie es bitte anhand der Liste.

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung, Kontrastgruppe

Tabelle 61 a

Anzahl der Befragten	449
Anteil derjenigen mit ...	
kein Mieterhöhungsverlangen *) .....	73
1 Mieterhöhungsverlangen *) .....	24
2 Mieterhöhungsverlangen *) .....	2
3 Mieterhöhungsverlangen *) .....	0
4 Mieterhöhungsverlangen *) .....	—
5 Mieterhöhungsverlangen *) .....	—
Summe ...	99

\*) Bei mindestens einem Mietverhältnis

Tabelle 61 b

Für ... % aller Mietverhältnisse wurde(n) verlangt	
Keine Mieterhöhung .....	72
1 Mieterhöhung .....	24
2 Mieterhöhungen .....	3
3 Mieterhöhungen .....	1
4 Mieterhöhungen .....	—
5 Mieterhöhungen .....	—
Summe ...	100
Durchschnittliche Anzahl von Mieterhöhungen je Mietverhältnis:	
Für alle Mietverhältnisse .....	0,3
Für Mietverhältnisse mit Mieterhöhungen .....	1,2

**Vermieter****Frage:**

Wie haben Sie diese(s) Mieterhöhungsverlangen begründet? Sagen Sie mir bitte anhand der Liste, bei wie vielen Mieterhöhungsforderungen Sie die einzelnen Begründungen verwendet haben.

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung, die seit 1975 mindestens ein Mieterhöhungsverlangen gestellt hatten.

Tabelle 62

	Gesamt	Organisiert		Problemgruppe	
		Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	229	76	153	109	120
		in %			
Vergleichsmiete .....	24	29	22	25	24
Modernisierung .....	28	34	25	28	28
Kapitalkosten .....	6	7	5	7	4
Lebenshaltungskosten .....	21	14	25	22	21
Betriebskosten .....	28	34	25	26	31
Sonstige Begründung .....	3	—	4	2	3
Keine Begründung .....	2	—	3	1	3
Keine Angabe .....	1	1	1	3	—
Summe ...	113	119	110	114	114
...% aller Mieterhöhungsverlangen wurden begründet mit:					
Vergleichsmiete .....	26	34	14	28	19
Modernisierung .....	19	20	18	19	19
Kapitalkosten .....	4	4	3	2	9
Lebenshaltungskosten .....	17	4	33	16	20
Betriebskosten .....	34	37	29	35	29
Sonstige Begründung .....	1	—	2	0	4
Keine Begründung .....	0	—	1	0	1
Summe ...	101	99	100	100	101

**Vermieter****Frage:**

Wenn Sie nun noch einmal an alle Mieterhöhungen denken, die Sie seit 1975 verlangt haben: Welche Sätze dieser Liste treffen zu?

**Beiragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung, die seit 1975 mindestens ein Mieterhöhungsverlangen gestellt hatten.

Tabelle 63

	Gesamt	Organisiert		Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien		Gesetzeskenntnis			Verfügungsfreiheit beeinträchtigt	
		Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Nein	Gut	Schlecht	Völlige Unkenntnis	Ja	Nein
Anzahl .....	229	76	153	109	120	60	169	102	49	78	101	128
		in %										
Mieter haben die höhere Miete ohne weiteres bezahlt .....	92	93	92	92	93	95	91	88	92	97	86	97
Mieter haben mit mir verhandelt, aber nichts erreicht .....	3	3	3	5	2	2	4	5	2	1	7	—
Wir haben uns auf einen Kompromiß geeinigt .....	7	8	7	6	8	10	6	7	10	5	6	8
Es blieb bei der alten Miete .....	3	3	3	6	1	2	4	5	—	3	5	2
Keine Angabe .....	1	—	2	—	3	—	2	1	4	—	1	2
Summe ...	106	107	107	109	107	109	107	106	108	106	105	109

**Vermieter****Frage:**

Haben Sie seit 1975 an Ihren vermieteten Wohnungen Instandhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt?

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 64

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
		in %											
Instandhaltungsmaßnahmen .....	38	48	35	37	42	58	43	32	33	46	34	38	38
Modernisierungsmaßnahmen .....						46	39	29	32	41	31	41	33
Weder/noch ...	34	46	31	33	40								
Keine Angabe .	43	30	47	44	34	22	38	48	48	34	47	38	44
Summe ...	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Summe ...	115	124	113	114	116	126	120	109	113	121	112	117	115

**Vermieter****1. Frage:**

Gab es Mietparteien, die die Mieterhöhung infolge Modernisierung nicht ohne weiteres hinnehmen wollten?

**2. Frage:**

Gab es Mietparteien, die wegen der Modernisierung bzw. der damit verbundenen Mieterhöhung auszogen?

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung mit Mieterhöhungen seit 1975

Tabelle 65

Anzahl (Gesamt) .....	229
	in %
1. Frage	
Ja .....	5
Nein .....	23
Keine Angabe .....	0
Summe ...	28
2. Frage	
Ja .....	1
Nein .....	27
Keine Angabe .....	0
Summe ...	28

## Vermieter

## Frage:

Welche Begriffe verbinden Sie mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz? Sagen Sie mir bitte zu jedem Punkt auf dieser Liste, ob er Ihrer Meinung nach im Wohnraumkündigungsschutzgesetz eine Rolle spielt oder keine Rolle spielt (Listenvorgabe mit 17 Begriffen).

## Befragte:

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 66

	Gesamt	Organisiert *)		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
Kennntnis des 2. WKSchG (in Klammern: Anzahl richtig beurteilter Begriffe)	in %												
sehr gut (17) .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
gut (13—16) .....	5	10	4	6	3	9	7	4	4	7	4	9	4
mittel (9—12) .....	33	41	31	33	32	40	35	27	33	35	32	34	33
weniger gut (1—8) .....	19	24	18	19	22	28	19	21	17	20	19	21	19
völlige Unkenntnis (0) ..	42	26	48	42	42	22	39	48	46	39	44	36	44
Summe ...	99	101	101	100	99	99	100	100	100	101	99	100	100
Durchschnittliche Zahl richtig beurteilter Begriffe .....	9	5	9	9	9	9	10	9	9	9	9	10	9
Von den Vermietern haben richtig beurteilt:	in %												
Kostenmiete .....	22	31	19	22	22	28	25	23	20	26	20	18	23
Vergleichsmiete .....	33	49	28	34	30	58	38	22	29	38	31	46	25
Mietspiegel .....	25	37	21	26	20	45	28	12	23	30	22	34	22
Einliegerwohnung .....	15	18	14	16	11	18	15	11	17	16	15	22	14
Mietwucher .....	25	37	21	24	29	37	29	18	22	28	23	28	24
Umlage von Nebenkostenerhöhungen .....	39	51	35	40	32	48	40	40	36	41	37	50	36
Eigenbedarf .....	38	44	36	39	34	52	36	38	37	38	38	48	36
Mietausgleich für Steigerung bei Lebenshaltungskosten .....	33	45	28	32	34	42	34	29	31	38	29	29	34
Wohngeld .....	37	47	34	37	39	52	43	32	33	39	36	42	36
Grundsteuererleichterung .....	36	47	33	36	36	52	41	31	33	37	36	36	36
Wohnwertmiete .....	29	37	27	29	32	34	35	26	27	31	29	27	30
Sozialwohnungen .....	33	44	29	33	31	42	38	29	30	34	32	36	32
Wohnungszwangswirtschaft .....	40	49	37	40	39	42	45	36	39	38	41	43	40
Belegungsbindung .....	38	48	35	38	40	51	44	38	34	39	38	45	37
Zweckentfremdung .....	34	45	31	34	35	42	41	27	32	37	33	35	34
Modernisierung .....	35	44	32	35	32	43	38	32	33	34	36	43	33
Sachverständigen-gutachten .....	21	29	19	22	16	31	26	18	18	24	20	32	16

\*) Vermieter ist Mitglied einer der Interessenverbände der Haus- und Grundbesitzer

## Vermieter

## Frage:

Wie denken Sie persönlich über das Wohnraumkündigungsschutzgesetz? Welcher der Sätze auf dieser Liste entspricht am ehesten Ihrer Ansicht?

## Befragte:

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 67

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergemeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
	in %												
Das Wohnraumkündigungsschutzgesetz hat überwiegend dem Vermieter Vorteile gebracht .....	4	5	4	5	2	4	2	6	5	4	5	3	5
hat überwiegend dem Mieter Vorteile gebracht .....	53	57	52	53	55	73	58	43	50	59	50	58	52
hat Mietern und Vermietern in gleichem Maße Vorteile gebracht .....	28	24	30	28	31	7	30	37	29	25	30	30	28
ist sowohl für Vermieter als auch für Mieter nachteilig .....	5	9	4	6	3	10	6	2	5	5	6	3	6
keine Angabe .....	9	6	10	9	9	4	4	12	11	7	10	7	10
Summe ...	99	101	100	101	100	98	100	100	100	100	101	101	101

**Vermieter****Frage:**

Halten Sie das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren bei Mieterhöhungen für angemessen, für umständlich oder für zu langwierig?

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 68 a

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergemeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig				
										Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
		in %											
für angemessen ..	23	22	24	23	25	24	29	26	19	26	22	29	22
für umständlich ..	15	26	12	16	13	28	20	12	11	22	12	19	14
für zu langwierig ..	7	13	4	7	5	13	5	7	6	9	5	3	8
kenne die gesetzlichen Vorschriften nicht .....	54	37	60	53	57	30	45	56	62	41	41	46	56
keine Angabe ....	1	2	1	1	—	4	1	—	1	1	1	3	1
Summe ...	100	100	101	100	100	99	100	101	99	99	101	100	101

**Befragte:**

Nur Vermieter mit Mieterhöhungen seit 1975

Tabelle 68 b

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergemeinschaft				
						Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	229	76	153	190	39	109	120	60	169
		in %							
für angemessen .....	30	26	31	30	28	33	27	33	28
für umständlich .....	21	28	17	21	18	24	18	18	21
für zu langwierig .....	10	16	7	9	10	9	10	7	11
kenne die gesetzlichen Vorschriften nicht .....	39	28	44	38	44	33	44	38	39
keine Angabe .....	1	3	1	2	—	1	2	3	1
Summe ...	101	101	100	100	100	100	101	99	100

## Vermieter

## Frage:

Hätten Sie seit 1975 die Mieten stärker erhöht, wenn es das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz nicht gegeben hätte?

## Befragte:

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 69 a

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
Ja .....	6	13	4	6	6	13	7	—	6	11	4	7	6
Nein .....	92	86	95	92	94	85	92	100	92	88	95	91	93
Keine Angabe .....	1	2	1	2	—	1	1	—	2	1	1	1	1
Summe...	99	101	100	100	100	99	100	100	100	100	100	99	100

## Befragte:

Nur Vermieter mit Mieterhöhungen seit 1975

Tabelle 69 b

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergeinschaft	Ja	Nein	Ja	Nein
Vermieter mit Mieterhöhungen seit 1975, Anzahl	229	76	153	190	39	109	120	60	169
Ja .....	9	13	7	9	8	11	8	7	10
Nein .....	90	86	92	89	92	89	91	92	89
Keine Angabe .....	1	1	1	1	—	—	2	2	1
Summe...	100	100	100	99	100	100	101	101	100

**Vermieter****Frage:**

Haben Sie bei Neu- oder Wiedervermietung Ihrer Wohnung(en) seit 1975 stets die Miete verlangt, die Sie sich vorgestellt haben, oder haben Sie wegen der Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (Mietwucher) weniger verlangt, als zur wirtschaftlichen Sicherung Ihres Haus- oder Wohnungsbesitzes eigentlich notwendig gewesen wäre? Was von dieser Liste trifft zu?

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 70

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergemeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
Trifft nicht zu, da ich seit 1975 keinen neuen Mietvertrag abgeschlossen habe (Anteil) .....		in %											
	53	39	58	55	42	34	50	57	58	44	58	48	54
Befragte mit Abschluß eines Mietvertrages seit 1975 Anzahl .....	326	107	219	269	57	44	92	39	149	138	188	77	249
		in %											
Habe nie weniger als notwendig verlangt ....	35	34	36	35	33	34	46	28	30	33	37	40	33
Habe selten weniger als notwendig verlangt ....	4	7	2	3	5	2	4	5	3	4	4	5	3
Teils/teils .....	18	17	19	17	25	23	21	8	19	20	18	21	18
Habe meistens weniger als notwendig verlangt	25	21	26	24	26	23	21	38	23	31	20	22	25
Habe stets weniger als notwendig verlangt ....	17	20	16	18	11	16	9	15	23	12	20	9	19
Keine Angabe .....	2	2	1	2	—	2	—	5	1	1	2	3	1
Summe ...	101	101	100	99	100	100	101	99	99	101	101	100	99

## Vermieter

## Frage:

Wenn bisherige Mieter ausgezogen und neue Mieter eingezogen sind, um wieviel Prozent haben Sie dann die Miete in etwa angehoben? Nennen Sie mir einen Durchschnittswert je Mieterwechsel seit 1975.

## Befragte:

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 71

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
										Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
in %													
Hatte keinen Mieterwechsel seit 1975 .....	60	43	65	62	49	46	59	61	63	47	67	56	61
Hatte Mieterwechsel seit 1975 .....	38	53	33	36	49	51	39	36	36	51	31	40	38
Keine Angabe .....	2	4	1	2	1	3	3	3	1	2	2	3	1
Summe ...	100	100	99	100	99	100	101	100	100	100	100	99	100
Vermieter mit Mieterwechsel (A n z a h l) ....	266	92	174	217	49	34	71	32	128	126	140	60	206
in %													
Miete in keinem Fall erhöht .....	59	52	63	59	59	50	55	78	59	56	63	57	60
Miete erhöht .....	41	48	37	41	41	50	45	22	41	44	37	43	40
Durchschnittliche Mieterhöhung in % (bezogen auf alle Vermieter mit Mieterwechsel) ....	6	7	5	6	6	5	6	3	7	6	6	4	6
Durchschnittliche Mieterhöhung in % (bezogen auf die Vermieter mit Mieterhöhung) .....	15	16	14	15	15	9	12	14	18	13	16	10	16

**Vermieter****Frage:**

Fühlen Sie sich durch das Wohnraumkündigungsschutzgesetz in der Verfügungsfreiheit über Ihr Eigentum beeinträchtigt?

**Befragte:**

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 72

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
										Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
		in %											
Ja .....	33	49	28	34	30	51	42	19	28	46	26	40	31
Nein .....	65	49	70	64	69	49	55	78	70	53	71	58	66
Keine Angabe ....	2	2	2	2	1	—	3	3	2	2	2	2	2
Summe ...	100	100	100	100	100	100	100	100	100	101	99	100	99

## Vermieter

## Frage:

Wie würden Sie flüssige Mittel derzeit anlegen?  
(Listenvorlage)

## Befragte:

Vermieter im Rahmen der Vermieterspezialbefragung

Tabelle 73

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergemeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl .....	695	174	521	596	99	67	184	90	351	246	449	149	546
		in %											
Sparbuch .....	28	26	28	26	38	12	18	38	34	22	31	11	32
Festverzinsliche Wertpapiere .....	19	17	20	20	15	24	21	12	19	18	20	15	20
Aktien .....	6	6	7	7	4	9	7	3	7	4	7	9	6
Investmentfonds .....	3	3	3	3	1	4	4	1	2	4	2	2	3
Immobilienfonds .....	1	2	1	2	—	4	2	1	1	2	1	—	2
Edelmetalle, Briefmarken, Münzen .....	4	7	3	4	3	9	6	1	3	5	3	6	3
Immobilien, (Haus-, Wohnungs- oder Grundstückserwerb) .....	21	19	22	22	19	31	30	24	14	15	23	100	—
Andere Anlagen ..	14	17	13	13	16	19	15	13	12	16	12	1	17
Überhaupt keine Vorstellung .....	24	24	24	23	24	18	22	18	27	27	22	—	30
Keine Angabe ....	1	—	1	1	—	—	1	2	1	6	1	—	1
Summe ...	121	121	122	121	120	130	126	113	120	119	122	144	114

**Vermieter****1. Frage:**

Was müßte sich gegenüber heute ändern, damit Sie sich für Bau bzw. Kauf von Mietwohnungen entscheiden?

**2. Frage:**

Spielt dabei das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz eine wichtige Rolle, nur am Rande eine Rolle oder gar keine Rolle?

**Befragte:**

Vermieter (im Rahmen der Vermieterspezialbefragung), die in den nächsten 3 Jahren keine Mietwohnungen bauen/kaufen werden.

Tabelle 74

	Gesamt	Organisiert		Eigentumsform		Stellung im Beruf				Problemgruppe		Anlagebereitschaft in Immobilien	
		Ja	Nein	Alleineigentümer	Eigentümergeinschaft	Leitend	Qualifiziert	Ausführend	Nichtberufstätig	Ja	Nein	Ja	Nein
Anzahl	597	145	452	515	82	53	150	75	316	213	384	100	497
<b>1. Frage:</b>	in %												
Müßte mehr Geld haben, Lottogewinn .....	18	10	21	18	17	11	24	23	16	15	20	22	18
Bin zu alt, habe genug Häuser .....	28	23	30	28	32	13	11	20	41	24	31	11	32
Grundstücke fehlen oder sind zu teuer .....	13	17	12	13	18	17	17	12	11	18	11	22	12
Rendite müßte besser sein .....	10	8	11	10	7	17	14	16	5	13	8	15	9
Abschaffung der Vergleichsmietenregelung ..	8	18	5	8	7	21	6	5	8	11	7	9	6
Kündigungsschutz abschaffen .....	4	6	4	4	6	8	9	—	2	7	3	4	4
Kein Interesse (ohne Begründung) .....	10	10	10	10	11	9	7	15	11	10	10	12	10
Sonstiges .....	4	1	5	5	—	2	7	4	3	4	4	5	4
Keine Angabe .....	5	7	4	5	5	4	5	7	5	3	6	4	5
Summe ...	100	100	102	101	103	102	100	102	102	105	100	104	102
<b>2. Frage:</b>													
Eine wichtige Rolle ....	13	28	8	13	13	28	16	4	11	22	8	14	13
Nur am Rande eine Rolle .....	12	13	11	12	7	21	17	12	8	14	10	13	11
Gar keine Rolle .....	74	58	79	74	77	51	66	81	80	63	80	72	75
Keine Angabe .....	1	1	1	1	2	—	1	3	1	1	1	1	1
Summe ...	100	100	99	100	99	100	100	100	100	100	99	100	100

## Anhang III

## Statistiken

Tabelle 75	Entwicklung der Wohnungsmieten
Tabelle 76	Entwicklung der kommunalen Gebühren
Tabelle 77	Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG
Tabelle 78	Baufertigstellungen
Tabelle 79	Baugenehmigungen

Tabelle 75

## Entwicklung der Wohnungsmieten

1970 = 100

Zeit (Jahresdurchschnitt)	Wohnungsmieten					Lebens- haltungs- kosten insgesamt
	insgesamt	Altbaumieten			Neubau- mieten freifinanziert	
		zusammen	vor 1. April 1924	1. April 1924 bis 20. Juni 1948		
Veränderung gegenüber Vorjahr in %						
1960 .....	.	+ 6,8	+ 6,7	+ 7,0	.	+1,4
1961 .....	.	+ 9,1	+ 9,0	+ 9,4	.	+2,3
1962 .....	.	+ 1,8	+ 1,6	+ 1,9	.	+2,9
1963 .....	+5,5	+ 8,4	+ 9,2	+ 7,6	+4,6	+2,9
1964 .....	+5,5	+ 7,1	+ 7,0	+ 7,0	+4,7	+2,3
1965 .....	+5,7	+ 6,2	+ 6,4	+ 5,8	+5,2	+3,3
1966 .....	+8,0	+11,9	+12,0	+11,8	+4,8	+3,6
1967 .....	+6,7	+ 6,2	+ 6,6	+ 5,5	+7,1	+1,6
1968 .....	+7,3	+ 7,0	+ 6,9	+ 7,4	+8,0	+1,6
1969 .....	+6,3	+ 6,5	+ 6,3	+ 6,7	+4,5	+1,9
1970 .....	+4,5	+ 4,7	+ 5,0	+ 4,3	+4,7	+3,4
1971 .....	+6,1	+ 6,8	+ 6,7	+ 7,0	+5,8	+5,3
1972 .....	+5,8	+ 5,7	+ 5,4	+ 6,1	+6,4	+5,5
1973 .....	+5,8	+ 5,3	+ 4,8	+ 6,2	+5,7	+6,9
1974 .....	+4,9	+ 4,9	+ 4,7	+ 5,3	+4,1	+7,0
1975 .....	+6,3	+ 6,7	+ 6,3	+ 7,1	+4,5	+6,0
1976 .....	+4,9	+ 5,6	+ 5,5	+ 5,7	+3,9	+4,5
1977 .....	+3,4	+ 4,1	+ 4,3	+ 4,0	+2,9	+3,9
1978 .....	+3,0	+ 3,6	+ 3,8	+ 3,0	+2,7	+2,7

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Entwicklung der kommunalen Gebühren für Wasser, Abwässerbeseitigung,  
Müllabfuhr und Straßenreinigung für private Haushalte**

Januar 1972 = 100

Zeit (Jahres- durchschnitt)	Allgemeine Wassertarife (ohne Gewerbe- und Sondertarife) Grund- und Arbeitspreis bei einer monatlichen Abnahme- menge von			Abwässerbeseitigung bei Abnahme einer		Müllabfuhr für eine einmalige wöchentliche Lee- rung einer orts- üblichen Tonne mit einem		Straßenreinigung für einen Meter Straßenfront oder für eine andere Bezugs- einheit bei	
				kleineren	größeren	kleineren	größeren	zwei- maliger	sechs- maliger
	Frischwassermenge			Inhalt		Reinigung in der Woche			
	6 m <sup>3</sup>	15 m <sup>3</sup>	20 m <sup>3</sup>	Jahresgebühr für 1 m <sup>3</sup>		Jahresgebühr			
	Veränderung gegenüber Vorjahr in %								
1973 .....		+ 8,0		+ 7,1	+ 5,8	+ 6,6	+ 5,6	+10,6	+14,2
1974 .....		+12,2		+11,1	+10,2	+ 9,6	+ 7,8	+ 9,2	+ 8,4
1975 .....		+ 9,8		+16,8	+16,1	+11,7	+11,0	+ 8,1	+ 9,9
1976 .....	+11,6	+10,4	+10,0	+15,5	+19,2	+12,0	+14,7	+18,4	+18,5
1977 .....	+ 3,0	+ 3,0	+ 2,9	+ 8,2	+ 7,8	+ 4,8	+ 3,8	+ 3,7	+ 3,5
1978 .....	+ 3,4	+ 2,7	+ 2,6	+ 6,0	+ 6,6	+ 4,1	+ 4,2	+ 1,5	+ 1,5

Tabelle 77

## Statistik der Mietpreisüberhöhungen gem. § 5 WiStG in den Jahren 1973 bis 1977

Land	Zeit	Festgestellte (bearbeitete) Fälle von Mietpreisüberhöhungen	Erledigung im Verhandlungswege (Herabsetzung der Miete — keine weitere Verfolgung)	Erledigung durch Einstellung	Erledigung durch Bußgeldbescheid und/oder Anordnung der Abführung des Mehrerlöses	Zahl der Einsprüche	Erledigung durch Abgabe an die Staatsanwaltschaft (Verdacht auf Mietwucher)	Erstattung des Mehrerlöses an Mieter (§§ 9, 10 WiStG)	Zahl der Mietverhältnisse	Mietverhältnisse mit ausländischen Arbeitnehmern
Baden-Württemberg	1973	136	27	42	14	10	7	1	—	92
	1974	148	26	60	30	26	32	6	—	282
	1975	224	26	52	14	13	21	1	256	164
	1976	288	41	68	24	14	12	13	764	308
	1977	244	27	77	23	23	14	6	540	354
Bayern	1973	594	106	210	11	6	5	3	594	474
	1974	564	187	39	3	3	—	1	—	402
	1975	372	227	32	6	5	—	5	997	521
	1976	444	301	94	3	3	—	3	809	330
	1977	404	296	71	1	1	—	1	635	184
Berlin	1973	31	—	31	—	—	—	—	—	—
	1974	35	—	35	—	—	—	—	—	12
	1975	111	16	27	1	1	—	1	111	27
	1976	90	14	10	—	—	—	—	211	73
	1977	79	5	19	—	—	—	—	186	98
Bremen	1973	55	4	12	8	7	19	—	—	—
	1974	76	4	12	7	11	5	3	—	21
	1975	63	3	2	—	2	—	—	98	48
	1976	72	—	1	—	—	—	1	176	22
	1977	55	—	—	—	—	—	—	139	16
Hamburg	1973	144	41	34	15	8	23	1	—	107
	1974	106	9	41	18	26	10	8	221	124
	1975	154	79	47	7	14	6	16	292	57
	1976	138	64	22	3	3	1	3	287	39
	1977	158	60	41	1	2	2	4	272	23
Hessen	1973	1 125	84	194	72	59	719	19	—	869
	1974	3 033	263	115	259	249	226	238	—	534
	1975	427	9	58	15	13	2	10	883	376
	1976	390	69	102	6	3	5	5	859	479
	1977	313	96	49	5	2	3	4	603	365
Niedersachsen	1973	95	21	24	20	4	6	14	—	64
	1974	103	50	15	8	2	4	6	—	41
	1975	75	16	6	3	3	2	3	197	135
	1976	38	10	8	1	1	1	2	54	23
	1977	77	13	5	1	1	—	2	34	22
Nordrhein-Westfalen	1973	719	204	153	14	11	28	25	—	387
	1974	772	105	210	46	27	47	7	—	414
	1975	590	52	113	12	19	17	6	1 333	1 081
	1976	597	100	222	10	18	16	7	1 632	1 061
	1977	730	119	164	10	38	25	8	1 473	1 014

noch Tabelle 77

Land	Zeit	Festgestellte (bearbeitete) Fälle von Mietpreisüberhöhungen	Erledigung im Wege Verhandlung der Mietersetzung (Herab— keine weitere Verfolgung)	Erledigung durch Einstellung	Erledigung durch Bußgeldbescheid und/oder Anordnung der Abführung des Mehrerlöses	Zahl der Einsprüche	Erledigung durch Abgabe an die Staatsanwaltschaft (Verdacht auf Mietwucher)	Erstattung des Mehrerlöses an Mieter (§§ 9, 10 WiStG)	Zahl der Mietverhältnisse	Mitverhältnisse mit ausländischen Arbeitnehmern
Rheinland-Pfalz	1973	88	8	31	6	7	8	—	—	51
	1974	107	31	13	3	2	4	—	—	36
	1975	85	8	11	2	1	2	—	237	109
	1976	41	21	9	2	2	1	2	106	87
	1977	70	38	17	—	—	2	—	224	141
Saarland	1973	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1974	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1975	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1976	2	—	—	—	—	2	—	11	10
	1977	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Schleswig-Holstein	1973	58	4	7	1	1	1	—	—	14
	1974	45	2	13	4	4	2	4	—	21
	1975	46	12	14	2	2	2	—	61	39
	1976	34	6	7	3	2	5	1	37	13
	1977	21	4	9	—	—	4	—	28	13
Bundesgebiet	1973	3 045	499	738	161	113	816	63	594	2 138
	1974	4 989	677	353	378	350	330	273	221	1 846
	1975	2 147	448	362	62	73	52	42	3 465	2 557
	1976	2 134	626	543	52	46	43	37	4 946	2 445
	1977	2 151	658	452	41	67	50	26	4 134	2 230
Anteil an sämtl. festgestellten Fällen in %	1973	—	16,5	24,2	5,3	3,7	26,8	2,1	—	—
	1974	—	13,6	7,1	7,6	7,0	6,6	5,5	—	—
	1975	—	20,9	16,7	2,9	3,4	2,4	2,0	—	—
	1976	—	29,3	25,4	2,4	2,2	2,0	1,7	—	—
	1977	—	30,6	21,0	1,9	3,1	2,3	1,2	—	—

Tabelle 78

**Wohnungen nach Gebäudeart: Baufertigstellungen**  
**— Neuerrichtete Wohnbauten —**

Zeit	Insgesamt	davon freifinanziert und steuerbegünstigt				davon öffentlich gefördert (ohne steuerbegünstigte)			
		Zu- sammen	davon in Gebäuden mit			Zu- sammen	davon in Gebäuden mit		
			1 Woh- nung	2 Woh- nungen	3 Woh- nungen und mehr		1 Woh- nung	2 Woh- nungen	3 Woh- nungen und mehr
1970	444 904	343 191	94 204	76 624	172 363	101 713	17 571	7 708	76 434
1971	520 139	407 970	111 694	85 706	210 570	112 169	19 407	7 314	85 448
1972	623 317	507 035	127 904	94 442	284 689	116 282	19 130	6 984	90 168
1973	674 260	561 142	138 488	100 708	321 946	113 118	17 827	6 064	89 227
1974	568 473	472 017	119 799	90 646	261 572	96 456	14 628	4 692	77 136
1975	404 866	333 140	106 672	73 098	153 370	71 726	12 201	3 074	56 451
1976	361 829	295 738	120 088	72 218	103 432	66 091	12 842	2 694	50 555
1977	378 607	307 819	140 063	71 912	95 844	70 788	12 291	2 296	56 201

**Wohnungen nach Gebäudeart: Baugenehmigungen**  
**— Neuerrichtete Wohnbauten —**

Zeit	Genehmigte Wohnungen			
	Insgesamt	davon in Gebäuden mit		
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 Wohnungen und mehr
1970	571 767	136 432	97 076	338 259
1971	665 710	154 282	110 970	400 458
1972	726 182	161 920	115 736	448 526
1973	618 439	151 248	102 478	364 713
1974	384 527	123 362	78 252	182 913
1975	336 205	127 183	66 806	142 216
1976	350 130	157 138	71 286	121 706
1977	324 669	160 292	70 000	94 377
1978 (vorläufig)	393 606	183 319	87 244	123 043

