

Miethoehegesetz

Angela Schmidt

Copyright © Copyright1995 by Angela Schmidt, Neu-Ulm, Germany

COLLABORATORS

	TITLE : Miethoehegesetz		
ACTION	NAME	DATE	SIGNATURE
WRITTEN BY	Angela Schmidt	December 8, 2024	

REVISION HISTORY

NUMBER	DATE	DESCRIPTION	NAME

Contents

1	Miethoehegesetz	1
1.1	index	1
1.2	main	1
1.3	copyright	2
1.4	disclaimer	2
1.5	author	2
1.6	example	3
1.7	mhg_parastart_1	6
1.8	mhg_para_1	7
1.9	mhg_para_2	7
1.10	mhg_para_3	9
1.11	mhg_para_4	10
1.12	mhg_para_5	11
1.13	mhg_para_6	11
1.14	mhg_para_7	12
1.15	mhg_para_8	13
1.16	mhg_para_9	13
1.17	mhg_para_10	13
1.18	mhg_para_10a	14
1.19	mhg_para_11	14

Chapter 1

Miethoehegesetz

1.1 index

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

Paragraph 1
Paragraph 2
Paragraph 3
Paragraph 4
Paragraph 5
Paragraph 6
Paragraph 7
Paragraph 8
Paragraph 9
Paragraph 10
Paragraph 10a
Paragraph 11

1.2 main

Dieses Dokument wurde von Angela Schmidt erstellt und unterliegt dem Copyright. Alle Rechte vorbehalten.

Die Herausgeberin lehnt jegliche Haftung für alle eventuellen Fehler ab.

Einige Verweise im Fließtext zeigen auf einen Paragraphen im aktuellen Gesetz, statt auf einen Paragraphen in einem anderen Gesetz. Dies ist ein Fehler, der aber leider aufgrund der automatisierten Erstellung dieser Hypertext-Dokumente nicht so einfach behoben werden kann. Bitte haben Sie Verständnis.

[Zurück zur Gesetzesübersicht](#)

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG)

```
=====
===                vom 18.12.1974 (BGBl I S. 3606)                ===
===                                                        ===
===                Stand: Anfang 1995                            ===
=====
```

§§ 1 ... 11

1.3 copyright

Dieses Hypertext-Dokument ist Copyright © 1995 by Angela Schmidt, Neu-Ulm, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument darf weitergegeben werden, wenn dies völlig kostenlos und ausschließlich durch nicht gewerblich ausgerichtete Institutionen geschieht, oder wenn eine schriftliche Genehmigung von der Herausgeberin vorliegt. Eine Weitergabe durch das sogenannte »Aminet« ist daher ausdrücklich nicht gestattet. Ansonsten ist eine kostenlose Weitergabe dieses Dokumentes jederzeit erlaubt und auch erwünscht. Sogenannte »Kopiergebühren« sind unzulässig.

Leider tragen die Paragraphen dieses Gesetzes offiziell keine Überschriften. Daß Sie in etlichen Büchern dennoch Überschriften finden, liegt daran, daß die Verlage diese selber entwickelt haben. Diese Überschriften unterliegen jedoch dem Copyright der Verlage und können daher hier leider nicht veröffentlicht werden. Bitte haben Sie Verständnis.

Wenn Sie Fehler in diesen Hypertexten finden, so melden Sie dies doch bitte der Herausgeberin, die sich dann bemühen wird, diese Fehler zu beheben.

1.4 disclaimer

Angela Schmidt kann in keinem Fall für irgendwelche mittel- oder unmittelbaren Schäden haftbar gemacht werden (dazu gehören ohne Einschränkung auch Schäden durch Verlust von Geschäftserträgen, Betriebsstörung, Anwaltskosten oder andere finanzielle Verluste), die durch den Gebrauch oder Nichtgebrauch dieser Hypertext-Dokumente entstehen. Dies gilt auch für den Fall, daß die Herausgeberin von der Möglichkeit solcher Schäden in Kenntnis gesetzt wurde.

Bitte beachten Sie vor allem, daß die Möglichkeit besteht, daß dieser Gesetzestext fehlerhaft ist. Außerdem könnte er veraltet sein. Es wird absolut keine Garantie übernommen, daß irgendwelche Teile dem Originalgesetz entsprechen. Benutzung erfolgt daher vollständig auf eigene Gefahr!

1.5 author

WICHTIG: die Herausgeberin kommt aus dem Bereich der Informatik – nicht aus dem Bereich der Jura. Bitte wenden Sie sich bei juristischen Fragen daher nicht an die Herausgeberin, sondern an Ihren Rechtsanwalt oder eine andere Person, die etwas von dem Gebiet versteht. Danke.

Herausgeberin dieses Hypertext-Dokumentes:

Angela Schmidt
Finkenweg 26
89233 Neu-Ulm

EMail: Angela@rz.uni-karlsruhe.de

Die Konvertierung des Gesetzestextes ins Hypertext-Format wurde komplett von der Herausgeberin durchgeführt. Wenn Sie mich ermuntern möchten, auch in Zukunft Gesetzestexte ins Hypertext-Format zu wandeln und diese zu veröffentlichen, so schicken Sie mir ein paar Mark – oder was immer Ihnen meine Arbeit wert ist. Sie können auch einen Betrag ab 5 DM auf mein Konto überweisen:

~~Deutsche Bank Karlsruhe
~~BLZ 660 700 04
~~Kontonummer 35 22 60
~~Verwendungszweck: Gesetzestexte

Wenn ich dann das Gefühl habe, daß meine Arbeit allgemein erwünscht ist, werde ich – sofern meine Zeit und andere Faktoren es zulassen – weitere Gesetzestexte konvertieren oder Gesetzesänderungen, die mir in einem automatisch auswertbaren Format vorliegen, aufnehmen, eventuelle Fehler beseitigen usw.

Bedenken Sie bitte, was Sie normalerweise für eine CD-ROM hinblättern müssen, die so viele Gesetzestexte enthält, wie ich bisher gewandelt und frei verfügbar gemacht habe. Diese Ihnen vorliegenden Gesetzestexte können Sie nun kostenlos bekommen – aber trotzdem hat jemand sehr viel Arbeit in die Texte gesteckt. Das Wandlungs-Programm mußte geschrieben werden, und alle Gesetzestexte mußten von Hand nachbearbeitet werden. Teilweise habe ich Überschriften, die mir nicht im maschinenlesbaren Format vorlagen, abgetippt und vieles mehr. Ist das nicht ein paar Mark wert?

Wenn Sie über weitere Gesetzestexte verfügen, die Sie gerne im Hypertext-Format hätten, so können Sie mich gerne kontaktieren. Die Gesetze sollten jedoch vorzugsweise in dem hier beschriebenen Format vorliegen oder sich leicht in dieses Format konvertieren lassen, damit ich sie in das Ihnen momentan vorliegende Hypertext-Format wandeln kann. Ein IBM-Zeichensatz ist selbstverständlich kein Hindernis.

1.6 example

Formatbestimmungen für Gesetzestexte:

=====

Titel des Gesetzes in der ersten Zeile

Die erste Zeile enthält immer den Namen des Gesetzes. Dahinter folgt möglichst das Namenskürzel, und zwar in runden Klammern.

Beispiel:

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)

Kommentare beginnen mit ##

Kommentarzeilen beginnen mit "##" und werden wie leere Zeilen behandelt. Sie können daher überall dort vorkommen, wo auch leere Zeilen erlaubt sind.

Jeder Paragraph bekommt einen Absatz

Jeder einzelne Paragraph bekommt einen Absatz. Das heißt, daß nach Beginn des Paragraphes alle Zeilen bis zur nächsten Leerzeile zu dem Paragraphen gehören.

Beispiel:

§ 1 [Testparagraph]
(1) Dies ist Absatz 1 im Paragraph 1.
(2) Hier haben wir Absatz 2
1. Dies hier ist Satz 1
(3) Und nun folgt gleich ein neuer Paragraph, da nun eine Leerzeile folgt.

Eine Zeile entspricht einem Absatz

In jedem Paragraphen entspricht eine Zeile genau einem Absatz. Da manche Absätze sehr lang sind, können die einzelnen Zeilen durchaus weit über 1000 Zeichen lang sein. Beispiel siehe oben.

Formatierung der ersten Zeile eines Absatzes

Die erste Zeile eines Absatzes enthält das Paragraphen-Zeichen, gefolgt von der Bezeichnung des Paragraphen, gewöhnlich eine Zahl, die evt. von einem Buchstaben gefolgt wird. Direkt anschließend darf ein Punkt folgen. Falls der Paragraph einen Titel hat, so folgt dieser entweder nach zwei Leerzeichen, oder – falls die Paragraphenüberschrift selber entwickelt wurde – nach mindestens einem Leerzeichen, aber in eckigen Klammern.

Beispiele:

§ 1. Testparagraph 1

§ 2 Testparagraph 2

§ 3. [Testparagraph 3]

Das Paragraph-Zeichen § muß immer nach einer Leerzeile folgen, damit es als Einleitung eines neuen Paragraphen interpretiert wird. Zwischen zwei Paragraphen dürfen beliebig viele Leerzeilen enthalten sein.

Einbringen der Titel etc.

Zwischen zwei Paragraph-Absätzen dürfen Titel, Untertitel etc. eingebracht werden. Sie stehen direkt im Text, müssen aber sowohl nach oben als auch nach unten durch mind. eine Leerzeile von den umschließenden Paragraphen abgegrenzt werden.

Man kann die Größe der Titel markieren, indem man ihnen die Zeichenfolge ">>>" und eine Ziffer von 1-6 direkt voranstellt. "1" ist die größte mögliche Überschrift, alle anderen Überschriften sind entsprechend kleiner.

Beispiel:

>>>1Buch 1.

§ 1 [Test 1]
(weggefallen)

>>>1Buch 2.

§ 2 [Test 2]
Nur ein Test

>>>1Buch 3.
>>>2Titel 1.
>>>3Untertitel 1.

§ 3 [Test 3]
Auch ein Test.

Verbatim innerhalb von Paragraphen

Soll Text innerhalb von Paragraphen völlig unverändert eingebracht werden, so müssen die entsprechenden Zeilen mit ">>>" eingeleitet werden.

Beispiel:

§ 1. Test
(1) Dies ist Absatz 1. Es folgt eine Tabelle:
>>>Überschrift 1 Überschrift 2
>>>-----
>>>Eintrag 1A Eintrag 1B
>>>Eintrag 2A Eintrag 2B
>>>=====

>>>Es folgt eine Leerzeile:
>>>
>>>Das war's.

Header des Gesetzes

Direkt am Anfang des Gesetzes sollte ein Header eingebracht werden. Der Anfang des Headers wird durch die Zeichenfolge ">>>s", die in einer einzelnen Zeile zu stehen hat, eingeleitet. Danach folgen beliebig viele Zeilen, die mit ">>>c" eingeleitet werden und dadurch später möglichst zentriert dargestellt werden. Um das Ende zu markieren, wird ">>>e" verwendet. Also zum Beispiel:

```
>>>s
>>>cBerufsbildungsgesetz
>>>c
>>>cVom 14. August 1969 (BGBl.I S. 1112)
>>>c
>>>c*** Stand: 08/94 ***
>>>e
```

Komplettbeispiel

Beispielgesetz zum Wandeln in Hypertext (BspGesHypText)

Eine Kommentarzeile, die nicht erscheinen wird.

```
>>>s
>>>cKein echtes Gesetze
>>>c
>>>c*** Stand: September 1995 ***
>>>e
```

>>>1Erster Titel.

§ 1. Erster Paragraph

(1) Dies ist der erste Absatz des ersten Paragraphs

Folgende Zeilen erscheinen im Inhaltsverzeichnis

>>>1Zweiter Titel.

>>>2Erster Abschnitt.

§ 2. Zweiter Paragraph

(1) Dies ist der erste Absatz des zweiten Paragraphs

(2) Dies ist der zweite Absatz des zweiten Paragraphs

1. Dies ist Satz 1

>>>Dieser Text wird absolut unverändert übernommen.

>>>Es folgt eine Leerzeile

>>>

>>>Und nun folgt Satz 2.

>>>

2. Dies ist Satz 2

1.7 mhg_parastart_1

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

Paragraph 1

Paragraph 2
Paragraph 3
Paragraph 4
Paragraph 5
Paragraph 6
Paragraph 7
Paragraph 8
Paragraph 9
Paragraph 10
Paragraph 10a
Paragraph 11

1.8 mhg_para_1

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 1

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Der Vermieter kann eine Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 2 bis 7 verlangen. Das Recht steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluß sich aus den Umständen, insbesondere der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins ergibt.

1.9 mhg_para_2

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 2

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn

1. der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, seit einem Jahr unverändert ist,

2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und

3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöht. Der Vomhundertsatz beträgt bei Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1981 fertiggestellt worden ist, 20 vom Hundert, wenn

a) das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. September 1998 zugeht und

b) der Mietzins, dessen Erhöhung verlangt wird, ohne Betriebskostenanteil monatlich mehr als 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Ist der Mietzins geringer, so verbleibt es bei 30 vom Hundert; jedoch darf in diesem Fall der verlangte Mietzins ohne Betriebskostenanteil monatlich 9,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Von dem Jahresbetrag des nach Satz 1 Nr. 2 zulässigen Mietzinses sind die Kürzungsbeträge nach § 3 Abs. 1 Satz 3 bis 7 abzuziehen, im Fall des § 3 Abs. 1 Satz 6 mit 11 vom Hundert des Zuschusses.

(1 a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist nicht anzuwenden,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und

2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Mieter hat dem Vermieter auf dessen Verlangen, das frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung gestellt werden kann, innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Dabei kann insbesondere Bezug genommen werden auf eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist (Mietspiegel); enthält die Übersicht Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ferner kann auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verwiesen werden. Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Ist die Klage erhoben worden, jedoch kein wirksames Erhöhungsverlangen vorausgegangen, so kann der Vermieter das Erhöhungsverlangen im Rechtsstreit nachholen; dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Satz 1 zu.

(4) Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem für sie vertretbaren Aufwand möglich ist, Mietspiegel erstellen. Bei der Aufstellung von Mietspiegeln sollen Entgelte, die auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden sind, außer Betracht bleiben. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von

Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen öffentlich bekanntgemacht werden.

(6) Liegt im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens kein Mietspiegel nach Absatz 5 vor, so führt die Verwendung anderer Mietspiegel, insbesondere auch die Verwendung veralteter Mietspiegel, nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens.

1.10 mhg_para_3

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 3

(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Änderungen auf Grund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. Sind die baulichen Änderungen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die dafür aufgewendeten Kosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Werden die Kosten für die baulichen Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach Satz 1 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens. Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Änderungen steht einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen. Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.

(2) (aufgehoben)

(3) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen nach Absatz 1 erläutert wird.

(4) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt. Diese Frist

verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht nach § 541b Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als zehn vom Hundert nach oben abweicht.

(5) (aufgehoben)

1.11 mhg_para_4

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 4

(1) Für Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen Vorauszahlungen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

(2) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(3) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage vom Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats oder, wenn die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben worden ist, vom Ersten des übernächsten Monats an. Soweit die Erklärung darauf beruht, daß sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(4) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(5) Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen,

1. daß die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung ganz oder teilweise nach dem erfaßten unterschiedlichen Wasserverbrauch der Mieter und die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt, oder

2. daß die in Nummer 1 bezeichneten Kosten unmittelbar zwischen den Mietern und denjenigen abgerechnet werden, die die entsprechenden Leistungen erbringen.

Die Erklärung kann nur für künftige Abrechnungszeiträume abgegeben werden und ist nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten im Mietzins enthalten, so ist dieser entsprechend herabzusetzen.

1.12 mhg_para_5

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 5

(1) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Kapitalkosten, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes infolge einer Erhöhung des Zinssatzes aus einem dinglich gesicherten Darlehen fällig werden, durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen, wenn

1. der Zinssatz sich

a) bei Mietverhältnissen, die vor dem 1. Januar 1973 begründet worden sind, gegenüber dem am 1. Januar 1973 maßgebenden Zinssatz,

b) bei Mietverhältnissen, die nach dem 31. Dezember 1972 begründet worden sind, gegenüber dem bei Begründung maßgebenden Zinssatz

erhöht hat,

2. die Erhöhung auf Umständen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat,

3. das Darlehen der Finanzierung des Neubaues, des Wiederaufbaues, der Wiederherstellung, des Ausbaues, der Erweiterung oder des Erwerbs des Gebäudes oder des Wohnraums oder von baulichen Maßnahmen im Sinne des § 3 Abs. 1 gedient hat.

(2) § 4 Abs. 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 gilt entsprechend.

(3) Ermäßigt sich der Zinssatz nach einer Erhöhung des Mietzinses nach Absatz 1, so ist der Mietzins vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend, höchstens aber um die Erhöhung nach Absatz 1, herabzusetzen. Ist das Darlehen getilgt, so ist der Mietzins um den Erhöhungsbetrag herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(4) Das Recht nach Absatz 1 steht dem Vermieter nicht zu, wenn er die Höhe der dinglich gesicherten Darlehen, für die sich der Zinssatz erhöhen kann, auf eine Anfrage des Mieters nicht offengelegt hat.

(5) Geht das Eigentum an dem vermieteten Wohnraum von dem Vermieter auf einen Dritten über und tritt dieser anstelle des Vermieters in das Mietverhältnis ein, so darf der Mieter durch die Ausübung des Rechts nach Absatz 1 nicht höher belastet werden, als dies ohne den Eigentumsübergang möglich gewesen wäre.

1.13 mhg_para_6

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 6

(1) Hat sich der Vermieter von öffentlich gefördertem oder

steuerbegünstigtem Wohnraum nach dem Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 149), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970),¹ verpflichtet, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu vereinbaren, so kann er eine Erhöhung bis zu dem Betrag verlangen, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen für das Gebäude oder die Wirtschaftseinheit erforderlich ist. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2, 3 und 5 ist ausgeschlossen.

(2) Die Erhöhung nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(3) Soweit im Rahmen der Kostenmiete Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung durch Umlagen erhoben werden, kann der Vermieter Erhöhungen der Betriebskosten in entsprechender Anwendung des § 4 umlegen.

(4) Ermäßigen sich die laufenden Aufwendungen, so hat der Vermieter die Kostenmiete mit Wirkung vom Zeitpunkt der Ermäßigung ab entsprechend herabzusetzen. Die Herabsetzung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Wohnraum, der mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen unter Vereinbarung eines Wohnungsbesetzungsrechtes gefördert worden ist, wenn der Vermieter sich in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise verpflichtet hat.

1.14 mhg_para_7

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 7

(1) Für Bergmannswohnungen, die von Bergbauunternehmen entsprechend dem Vertrag über Bergmannswohnungen, Anlage 8 zum Grundvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland, den vertragschließenden Bergbauunternehmen und der Ruhrkohle Aktiengesellschaft vom 18. Juli 1969 (Bundesanzeiger Nr. 174 vom 18. September 1974), bewirtschaftet werden, kann die Miete bei einer Erhöhung der Verwaltungskosten und der Instandhaltungskosten in entsprechender Anwendung des § 30 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung und des § 5 Abs. 3 Buchstabe c des Vertrages über Bergmannswohnungen erhöht werden. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ist ausgeschlossen.

(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung berechnet und erläutert wird.

(3) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an der erhöhte Mietzins an die Stelle

des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(4) Im übrigen gelten die §§ 3 bis 5.

1.15 mhg_para_8

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 8

Hat der Vermieter seine Erklärungen nach den §§ 2 bis 7 mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

1.16 mhg_para_9

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 9

(1) Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 2, so ist der Mieter berechtigt, bis zum Ablauf des zweiten Monats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 3, 5 bis 7, so ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

(2) Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses nach den §§ 2 bis 7 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen des § 554 des Bürgerlichen Gesetzbuchs schon wegen des bisher geschuldeten Mietzinses erfüllt sind.

1.17 mhg_para_10

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 10

(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 abweichen, sind unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat.

(2) Abweichend von Absatz 1 kann der Mietzins für bestimmte Zeiträume in

unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses darf nur einen Zeitraum bis zu jeweils zehn Jahren umfassen. Während dieser Zeit ist eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2, 3 und 5 ausgeschlossen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Der jeweilige Mietzins oder die jeweilige Erhöhung muß betragsmäßig ausgewiesen sein. Eine Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluß der Vereinbarung erstreckt.

(3) Die Vorschriften der §§ 1 bis 9 gelten nicht für Mietverhältnisse

1. über preisgebundenen Wohnraum, soweit nicht in § 2 Abs. 1a Satz 2 etwas anderes bestimmt ist,
2. über Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
3. über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
4. über Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

1.18 mhg_para_10a

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 10a

(1) Abweichend von § 10 Abs. 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch den Preis von anderen Gütern oder Leistungen bestimmt werden soll (Mietanpassungsvereinbarung). Die Vereinbarung ist nur wirksam, wenn die Genehmigung nach § 3 des Währungsgesetzes oder entsprechenden währungsrechtlichen Vorschriften erteilt wird.

(2) Während der Geltungsdauer einer Mietanpassungsvereinbarung muß der Mietzins, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 3 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung des Mietzinses nach den §§ 2 und 5 ist ausgeschlossen.

(3) Eine Änderung des Mietzinses auf Grund einer Vereinbarung nach Absatz 1 muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung der nach der Mietanpassungsvereinbarung maßgebenden Preise nennt. Der geänderte Mietzins ist vom Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen.

1.19 mhg_para_11

Gesetz zur Regelung der Miethöhe

§ 11

(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet findet dieses Gesetz für Wohnraum Anwendung, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und nach dem Wirksamwerden des Beitritts

1. in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder

2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienten.

Bei der Vermietung dieses Wohnraums sind Preisvorschriften nicht anzuwenden.

(2) Für Wohnraum, dessen höchstzulässiger Mietzins sich bei Wirksamwerden des Beitritts aus Rechtsvorschriften ergibt, gelten § 1 Satz 1 und § 3 sowie die folgenden Absätze. § 3 ist auch auf vor dem Wirksamwerden des Beitritts begonnene aber noch nicht beendete bauliche Maßnahmen anzuwenden.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. den höchstzulässigen Mietzins unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung schrittweise mit dem Ziel zu erhöhen, die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bezeichnete Miete zuzulassen. Dabei sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums zu berücksichtigen;

2. zu bestimmen, daß die Betriebskosten oder Teile davon nach § 4 anteilig auf die Mieter umgelegt werden dürfen;

3. zu bestimmen, daß nach dem 31. Dezember 1992 beim Abschluß neuer Mietverträge bestimmte Zuschläge verlangt werden dürfen, oder die in § 10 Abs. 2 und § 10a bezeichnete Miete vereinbart werden darf; dabei kann die höchstzulässige Miete festgelegt werden;

4. für den Teil des Landes Berlin, in dem das Grundgesetz bisher nicht galt, oder einen Teil davon Sonderregelungen vorzusehen.

(4) Der Vermieter kann vorbehaltlich des § 1 Satz 3 gegenüber dem Mieter schriftlich erklären, daß der Mietzins um einen bestimmten Betrag, bei Betriebskosten um einen bestimmbaren Betrag, bis zur Höhe des nach der Rechtsverordnung nach Absatz 3 zulässigen Mietzinses erhöht werden soll. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift.

(5) Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats der erhöhte Mietzins an die Stelle des bisher entrichteten Mietzinses tritt.

(6) Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der

Mieter, so tritt die Erhöhung nicht ein.

(7) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu bestimmen, daß über § 3 hinaus bis zum 1. Januar 1996 bei erheblichen Instandsetzungsmaßnahmen eine Erhöhung der jährlichen Miete in einem bestimmten Umfang der aufgewendeten Kosten verlangt werden kann. Bei der Bestimmung des Umfangs ist zu berücksichtigen,

1. welche Beträge dem Vermieter aufgrund einer Rechtsverordnung nach Absatz 3 zustehen,

2. daß die zu erwartende Mieterhöhung für die Mieter im Hinblick auf deren Einkommen keine Härte bedeuten darf, die ihnen auch unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters an der Instandsetzungsmaßnahme nicht zuzumuten ist.

Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund einer Rechtsverordnung nach Satz 1 stehen bei der Anwendung sonstiger Vorschriften dieses Gesetzes baulichen Maßnahmen nach § 3 gleich.