

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

21. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 6. Juni 1968

Nummer 71

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
6410	15. 5. 1968	RdErl. d. Finanzministers Mietpreisbildung für landeseigene Mietwohnungen	967

6410

Mietpreisbildung für landeseigene Mietwohnungen

RdErl. d. Finanzministers v. 15. 5. 1968 —
VS 2031 — 668/68 — III A 1

- 1 Nach dem Zweiten Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1251) wird der Schlußtermin für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft im Lande NW. lediglich für die kreisfreie Stadt Bonn und den Landkreis Bonn auf den 31. Dezember 1968 hinausgeschoben. In den übrigen Gemeinden des Landes ist die Mietpreisbindung mit Wirkung vom 1. Januar 1968 aufgehoben worden, soweit dies nicht bereits früher geschehen war. Das Land ist damit berechtigt, die Mieten der landeseigenen Wohnungen in einem angemessenen Umfang zu erhöhen.
- 2 Das Land hat grundsätzlich alle ihm zustehenden Einnahmen pünktlich und vollständig zu erheben. Dieses Gebot wird dann befolgt, wenn die in den Mietwohnungsvorschriften (MWV), RdErl. v. 25. 1. 1966 (SMBL. NW. 6410), erteilten Weisungen über Ermittlung des örtlichen Mietwertes (siehe dort Nummer 5) und die Festsetzung des Mietzinses (siehe dort Nummer 12) beachtet werden. Das Land hat sich bei seinen Mieterforderungen nach dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu richten und durch Vergleiche mit anderen Wohnungen den örtlichen Mietwert zu ermitteln und danach die Mieten für seine eigenen Wohnungen festzusetzen. Da der „örtliche Mietwert“ kein bestimmter oder genau bestimmbarer Betrag, sondern mehr ein aus der Marktbeobachtung gewonnener Rahmen für

die Mietpreisbildung ist, sollte sich das Land in der gegenwärtigen wirtschaftlichen und sozialpolitischen Situation und aus Gründen der Sicherung der Preisstabilität auf dem Wohnungsmarkt im unteren bis mittleren Bereich dieses Rahmens halten.

- 3 Unter Hinweis auf Nummer 5.4 MWV bitte ich Sie, die gegenwärtig für landeseigene Mietwohnungen erhobenen Mieten unter Beachtung der Nummer 12.4 MWV auf ihre Angemessenheit zu überprüfen und zum nächst zulässigen Termin, jedoch nicht mit Wirkung vor dem 1. 7. 1968, in dem Umfang zu erhöhen, der sich für die verschiedenen Gruppen von Wohnungen aus den folgenden Nummern 3.1 bis 3.3 ergibt. Dabei dürfen die Mieten der landeseigenen Wohnungen die im Wohngeldgesetz i. d. F. v. 1. April 1965 (BGBl. I S. 178) festgesetzten Mietobergrenzen (siehe dort § 43 Abs. 4) nicht überschreiten, selbst, wenn die örtlichen Mietwerte höher liegen sollten.

3.1 Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 20. 6. 1948)

Bei den Altbauwohnungen, die den größten Teil der landeseigenen Wohnungen ausmachen, muß nach ihrer Lage in „schwarzen“ und „weißen“ Kreisen unterschieden werden.

3.11 In „schwarzen“ Kreisen

In den Gebieten mit fortbestehender Wohnungszwangswirtschaft, also der Stadt Bonn und dem Landkreis Bonn, ergeben sich Möglichkeiten zur Mieterhöhung nach dem IV. Bundesmietengesetz (IV. BMG) vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1251). Nach § 2 IV. BMG kann die monatliche Grundmiete im Sinne der §§ 2 und 3 III. BMG um 10 % erhöht werden. Die Mieterhöhung kann durch einseitige Erklärung gemäß § 18 I. BMG durchgesetzt werden.

3.12 Seit dem 1. 1. 1968 „weiße“ Kreise

In diesen Gebieten ist die Preisbindung aufgehoben, so daß die marktübliche Miete vereinbart werden kann; oberste Grenze ist lediglich das Wucherverbot (vgl. § 2 a Wirtschaftsstrafgesetz). Zu prüfen bleibt jedoch, in welcher Weise bei bestehenden Mietverträgen Mieterhöhungen durchgeführt werden können.

Nach § 23 Abs. 1 I. BMG gelten die Vorschriften der §§ 18 bis 21 I. BMG über die einseitige Mieterhöhungserklärung bei Mietverhältnissen über Wohnräume, die nach ihrem Abschluß von den Preisvorschriften ausgenommen worden sind, entsprechend mit der Folge, daß an die Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete „eine angemessen erhöhte Miete tritt“. Diese Vorschrift gilt trotz der allgemeinen Aufhebung des I. BMG in den jetzt „weiß“ gewordenen Gebieten noch bis zum 31. 12. 1968 fort, wie sich aus § 18 II. BMG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1251), ergibt. Jedoch ist nicht durch Gesetz oder Verordnung bestimmt, welche Miete als „angemessen erhöht“ anzusehen ist. Aus diesem Grunde vertritt der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau in seiner „Ämtlichen Verlautbarung“ vom 9. 1. 1968 die Auffassung, daß einseitige Mieterhöhungen rechtlich nicht zulässig seien. Nach seiner Meinung sei § 23 I. BMG eine unselbständige Rechtsnorm, die der Konkretisierung durch eine Rechtsverordnung bedürfe und deshalb nicht anwendbar sei, solange die konkretisierende Rechtsverordnung nicht ergangen ist.

Eine Erklärung der strittigen Rechtslage ist nur durch die Rechtsprechung möglich. Gerichtliche Entscheidungen sind bisher nicht bekannt geworden. Deshalb hat der Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes NW. in einer Presseerklärung vom 24. 1. 1968, die als Anlage 1 beigelegt wird, den Mietvertragsparteien empfohlen, sich **vertraglich** über Mieterhöhungen zu einigen, und einen Anhalt für die Ermittlung einer angemessenen Mieterhöhung gegeben.

Ich schließe mich dieser Empfehlung an und bitte Sie, falls die bestehenden Vertragsgrundlagen für eine Anpassung des Mietzinses nicht ausreichen, weil seinerzeit eine Mieterhöhungsklausel nicht vereinbart worden ist, zunächst zu versuchen, in gütlichen Verhandlungen mit den Mietern zu einer **Einigung über den neuen Mietzins zu kommen** (siehe dazu Entwurf eines Mieterhöhungsschreibens, Anlage 2). Kündigungen zum Zwecke einer Mieterhöhung sind auszusprechen, wenn sich Mieter mit der beabsichtigten Mieterhöhung nicht einverstanden erklären. Dabei sind die gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen zu beachten (siehe dazu Entwurf eines Kündigungsschreibens, Anlage 3).

Der Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten hat als eine angemessene Erhöhung eine Erhöhung von 10 % und bei besonderen Voraussetzungen, z. B. zusätzliche Ausstattung, besonders gute Wohnlage des Hauses, günstige Lage der Wohnung im Haus usw., Erhöhungen von insgesamt etwa 20 bis 25 % der bisher preisrechtlich zulässigen Miete bezeichnet. Ich bitte entsprechend zu verfahren.

3.13 Vor dem 1. 1. 1968 „weiße“ Kreise

In den Gebieten, in denen die Mietpreisbindung bereits vor dem 1. 1. 1968 aufgehoben war, besteht keine Möglichkeit mehr zur einseitigen Erhöhung der Mieten. § 23 I. BMG in Verbindung mit der seinerzeit geltenden Angemessenheitsverordnung war nur innerhalb eines Jahres seit der jeweiligen Preisfreigabe anwendbar (vgl. § 17 II. MBG). Bei dieser Gruppe von Wohnungen besteht daher lediglich die Möglichkeit, die Mieten im Wege der Vereinbarung oder durch Kündigung zu erhöhen, falls in den Mietverträgen eine entsprechende Vereinbarung nicht enthalten ist. Auch hinsichtlich des Rahmens gelten die vorstehenden Ausführungen.

3.2 Freifinanzierte und steuerbegünstigte Wohnungen

Die Befugnis zur einseitigen Mieterhöhung auf die Kostenmiete besteht nach § 22 I. BMG bei den steuerbegünstigten Wohnungen und nach § 23 Abs. 1 und 2 Nr. 1 I. BMG bei den bis zum 31. 12. 1956 bezugsfertig gewordenen freifinanzierten Wohnungen, wenn die Wohnungen in „schwarzen“ Kreisen oder in erst seit dem 1. 1. 1968 „weißen“ Kreisen liegen. Diese Erhöhungsmöglichkeiten sind jedoch nur gegeben bis zum Ende dieses Jahres, in der Stadt und im Landkreis Bonn bis zum Jahresende 1969 (vgl. § 18 II. BMG). Bei den übrigen steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen in bereits vor dem 1. 1. 1968 „weißen“ Kreisen und allen freifinanzierten Wohnungen, die nach dem 31. 12. 1956 bezugsfertig geworden sind, kann die Miete nur im Wege der vertraglichen Vereinbarung erhöht werden.

Soweit die Mieten für freifinanzierte und steuerbegünstigte Wohnungen durch einseitige Erklärung des Vermieters erhöht werden können, ist die Miete auf die Kostenmiete anzuheben, die in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung zu errechnen ist. Bei den übrigen freifinanzierten und steuerbegünstigten Wohnungen ist gemäß Nr. 5.3 MWV der örtliche Mietwert zu ermitteln und eine vertragliche Einigung über die Erhöhung auf den festgestellten Wert herbeizuführen. Hierzu sind die Muster der Anlagen 2 und 3 zu verwenden.

3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen auch nach Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft der Mietpreisbindung (vgl. § 8 Abs. 2 WoBindG 1965 vom 24. August 1965 — BGBl. I S. 954 —). Bei diesen Wohnungen besteht nach § 10 WoBindG 1965 die Möglichkeit zur einseitigen Erhöhung der Miete auf die Kostenmiete, die unter den Voraussetzungen des § 72 Abs. 5 II. WoBauG oder § 29 WoBindG 1965 der Genehmigung der kommunalen Bewilligungsbehörde bedarf. Mieterhöhungen bei dieser Gruppe von Wohnungen sind seit dem 1. 1. 1968 infolge der Änderung der II. BVO durch die Verordnung vom 20. Dezember 1967 (BGBl. I S. 1298) in gewissem Umfang gestattet. Ich verweise hierzu auf den diesbezüglichen RdErl. d. Ministers für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 3. 1. 1968 (MBl. NW. S. 170-SMBl. NW. 238).

Im Einvernehmen mit dem Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen.

An alle Landesbehörden.

Anlage 1

Mieterhöhung bei Altbauwohnungen in „weiß“ gewordenen Kreisen

Der Minister für Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten des Landes Nordrhein-Westfalen gibt bekannt:

1. Die Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft zum 1. Januar 1968 (außer für die Stadt Bonn und den Landkreis Bonn) hat zu einer Erörterung der Frage geführt, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang der Vermieter für den sogenannten Althausbesitz (Wohnungen, die vor dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden sind) eine Mieterhöhung einseitig vornehmen kann. In einer Verlautbarung vom 9. 1. 1968 hat der Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau die Auffassung bekanntgegeben, daß auch eine „angemessene Mieterhöhung“ gemäß § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes vom Vermieter nicht einseitig verlangt werden könne, weil eine Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 3 des gleichen Gesetzes nicht ergangen sei. Diese Rechtsauffassung wird in anderen Stellungnahmen unter Hinweis auf die bisherige Rechtslehre und Rechtsprechung bestritten. Der Bundesminister ist um eine nähere Erläuterung seiner Meinung gebeten worden. Eindeutig ist, daß eine abschließende Klärung dieser Frage nur durch die Rechtsprechung erfolgen kann.

2. Auch in dem Rundschreiben des Bundeswohnungsministers wird darauf hingewiesen, daß die Mietparteien sich jederzeit über die zukünftige Miethöhe vertraglich einigen können. Eine solche Einigung über den zukünftigen Mietpreis auf der Grundlage der Partnerschaft, von der das neue Mietrecht ausgeht, scheint mir wünschenswert zu sein, um Kündigungen und daraus entstehende Prozesse nach Möglichkeit zu vermeiden.
3. Für den Inhalt einer solchen Einigung gibt die Rege-

lung in § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes jedenfalls insoweit eine brauchbare Grundlage, als sie eine Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete in einem angemessenen Umfang vorsieht.

- a) Die „preisrechtlich zulässige Miete“ in bisher „schwarzen“ Kreisen bestimmte sich für Altbauwohnungen nach §§ 2 bis 5 des Dritten Bundesmietengesetzes. Für ihre Bestimmung war von einer „Tabellenmiete“ auszugehen. Sie betrug pro qm Wohnfläche monatlich in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern:

Bei Wohnungen

bezugsfertig	mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung			
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses
	DM	DM	DM	DM	DM	DM
bis 1918	1,90	1,55	1,55	1,45	1,20	0,90
von 1919 bis 20. 6. 1948	2,00	1,65	1,65	1,50	1,25	1,00

Die „Tabellenmieten“ für kleinere Gemeinden sind in § 3 des Dritten Bundesmietengesetzes bekanntgegeben.

- b) Über diese Tabellenmiete hinaus konnte der Vermieter die Umlagen für Wasserverbrauch und für die Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, ferner bestimmte Zuschläge bei einer Untervermietung und bei einer Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, schließlich Mieterhöhungen für vom Vermieter vorgenommene Wertverbesserungen (§ 12 der Altbaukostenverordnung) fordern.
- c) Die Tabellenmiete zuzüglich der zu b) genannten Beträge ergab im allgemeinen die preisrechtlich zulässige Miete. In Sonderfällen konnte sie höher oder niedriger sein. Auf diese Einzelheiten soll hier nicht eingegangen werden. Sie sind für die hier vorgeschlagenen Einigungsverhandlungen im allgemeinen auch nicht von besonderer Bedeutung.
4. Für eine angemessene Erhöhung der bisher preisrechtlich zulässigen Miete durch eine Einigung der Vertragsparteien scheinen mir folgende Überlegungen bedeutsam:
- a) Eine Einigung auf eine Erhöhung der Tabellenmiete einschließlich der Umlagen und Zuschläge um 10% scheint mir auch in „weiß“ gewordenen Kreisen deshalb im allgemeinen angemessen zu sein, weil im Vierten Bundesmietengesetz für die noch „schwarz“ gebliebenen Kreise vom Gesetzgeber die gleiche Mieterhöhung im Hinblick auf gestiegene Aufwendungen des Vermieters seit Erlaß des Dritten Bundesmietengesetzes für zulässig erklärt wird. Wenn der Gesetzgeber selbst als Folge der überall im Bundesgebiet eingetretenen Kostensteigerungen eine solche Mieterhöhung um 10% in „schwarzen“ Kreisen als „angemessen“ betrachtet, muß sie wegen der gleichen Sachlage auch in „weiß“ gewordenen Kreisen als angemessen betrachtet werden.
- b) Die preisrechtlichen Tabellenmieten müssen notwendigerweise Mietstaffelungen auf wenige Ausstattungsmerkmale einer Wohnung beschränken. Der Wohnwert der Wohnungen des Altbauhauses kann aber darüber hinaus durch weitere Ausstattungsvorteile und durch besondere Vorteile der Wohnlage bestimmt sein. Es ist daher angemessen, wenn solche zusätzlichen Vorteile einer Wohnung in der zukünftigen Miethöhe berücksichtigt werden, die bei der schematischen Mietenbestimmung notwen-

dig unberücksichtigt bleiben mußten. Zusätzliche Ausstattungen einer Wohnung und eine besonders gute Wohnlage des Hauses können daher einen prozentual höheren Aufschlag auf die bisher preisrechtlich zulässige Miete gerechtfertigt erscheinen lassen. Das gleiche gilt hinsichtlich der Lage der Wohnung im Hause, weil nach der bisherigen Rechtslage z. B. für Dachgeschoßwohnungen die gleiche Miete preisrechtlich zulässig war, wie für Wohnungen in bevorzugten Geschoßhöhen. Unter den hier mitgeteilten besonderen Voraussetzungen kann daher auch eine Mieterhöhung auf insgesamt etwa 20 bis 25% der bisher preisrechtlich zulässigen Miete für eine solche Einigung der Mietparteien als angemessen betrachtet werden. Wegen der Unterschiedlichkeit der Gegebenheiten im Einzelfall läßt sich eine genaue Angabe des Prozentsatzes natürlich nicht generell bestimmen.

5. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, daß hier von prozentualen Erhöhungen der bisher preisrechtlich zulässigen Miete gesprochen wird. Es ist allgemein bekannt, daß die bisherigen Mieten nur teilweise dieser preisrechtlich zulässigen Miete entsprachen. Die tatsächlich vereinbarten Mieten lagen manchmal über und manchmal unter der preisrechtlich zulässigen Miete. Bei einer „angemessenen“ Erhöhung dieser Mieten muß dieser Umstand natürlich berücksichtigt werden.
6. Es sind bisher nur wenige Fälle bekannt geworden, in denen Vermieter die sofortige Zahlung offensichtlich unangemessener Mieterhöhungen mit der Androhung fordern, daß anderenfalls das Mietverhältnis zum nächsten Kündigungstermin beendet sei. Solche Vermieter seien darauf hingewiesen, daß nach mehreren bereits vorliegenden Gerichtsurteilen das Verlangen einer sofortigen Mietzahlung in unangemessener Höhe und unter Kündigungsdruck nichtig ist. Es muß ferner allgemein darauf hingewiesen werden, daß seit 1. 1. 1968 das Widerspruchsrecht des Mieters gegen Kündigungen durch eine Änderung des § 556 a BGB verbessert worden ist. Ein solches Widerspruchsrecht besteht nunmehr dann, „wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen“ ist. Diese Bestimmung gilt auch dann, wenn Kündigungen zum Zwecke einer Mieterhöhung erfolgen, die „auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht gerechtfertigt“ sind.

Anlage 2
(Entwurf eines Mieterhöhungsschreibens)

An

Herrn

Betr.: Mietanpassung bei landeseigenen Mietwohnungen;
hier: Mietberechnung

Sehr geehrter Herr

Das Land NW. hat bisher von der gesetzlichen Möglichkeit einer Anpassung der Mieten an die Mieten des allgemeinen Wohnungsmarktes nach Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft keinen Gebrauch gemacht. Die haushaltsrechtlichen Vorschriften und die gestiegenen Bewirtschaftungskosten zwingen die Vermögensverwaltung des Landes nunmehr aber dazu, die Mieten in einem angemessenen Umfang mit Wirkung vom 1. Juli 1968 anzuheben. Der Finanzminister des Landes NW. hat allgemein einer Mietanhebung von 10 v. H. der bisher preisrechtlich zulässigen Miete zugestimmt, falls nicht besondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung einen darüber hinausgehenden Erhöhungssatz rechtfertigen.

Ich bitte Sie, mir bis zum durch unterschriftliche Vollziehung der beiliegenden Erklärung das Einverständnis zu der beabsichtigten Mieterhöhung mitzuteilen.

Ihre Miete beträgt ab 1. Juli 1968 DM.
Eine Berechnung ist zu Ihrer Unterrichtung beigelegt.

Hochachtungsvoll

Anlage 3
(Entwurf eines Kündigungsschreibens)

An

Herrn

Betr.: Mietvertrag vom

Bezug: Mein Schreiben vom

Sehr geehrter Herr

Leider sind Sie auf meinen Vorschlag im vorbezeichneten Schreiben nicht eingegangen und haben sich nicht mit der beabsichtigten Mieterhöhung einverstanden erklärt. Zu meinem Bedauern sehe ich mich daher gezwungen, das bestehende Mietverhältnis zum zu kündigen. Mit der Kündigung verbinde ich das Angebot, mit Ihnen einen neuen Mietvertrag für die Zeit nach Ablauf der Kündigungsfrist abzuschließen.

Diese Maßnahme ist erforderlich, um für die Zukunft eine Miete zu vereinbaren, die die laufenden Aufwendungen deckt. Für den Fall, daß Sie das Angebot zum Abschluß eines neuen Mietvertrages nicht annehmen, muß ich mir allerdings vorbehalten, das durch die Kündigung erworbene Recht auf Räumung der Wohnung geltend zu machen. Zunächst bitte ich daher um Mitteilung, ob Sie zum Abschluß eines neuen Mietvertrages bereit sind. Der Vertragstext geht Ihnen sodann rechtzeitig zu.

Hochachtungsvoll

— MBL NW. 1968 S. 967.

Einzelpreis dieser Nummer 0,70 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,30 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen.

Wenn nicht innerhalb von acht Tagen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen.
Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf, Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 14,— DM, Ausgabe B 15,20 DM.
Die genannten Preise enthalten 5% Mehrwertsteuer.