

Gesetzesantrag

des Landes Hessen

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs und zur Verbesserung der Mieterrechte

A. Zielsetzung

Die Zahl derjenigen Wohnungssuchenden, die auf dem Wohnungsmarkt entweder keine Wohnung finden oder die die im nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt geforderten Mieten nicht zahlen können, hat sich in der letzten Zeit deutlich erhöht, insbesondere in Ballungsgebieten. Dies beruht zum einen auf dem knappen Wohnungsangebot einerseits und der verstärkten Nachfrage nach Wohnungen andererseits, wofür verschiedene Faktoren ursächlich sind. Ein vollständiger Ausgleich durch den Neubau von Sozialwohnungen ist trotz aller Anstrengungen seitens des Bundes und der Länder kurzfristig nicht möglich. Längerfristig ist jedoch mit einer Normalisierung zu rechnen. Es bedarf daher gesetzgeberischer Schritte zur Mietpreisdämpfung für eine Übergangszeit und für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, die es einkommensschwächeren Mietinteressenten ermöglichen, auch weiterhin im freifinanzierten Wohnungsmarkt angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden. Andererseits dürfen die Renditemöglichkeiten für Vermieter nicht soweit reduziert werden, daß privates Kapital nicht mehr im Wohnungsbau investiert wird.

B. Lösung

Den genannten unterschiedlichen Anforderungen trägt der Entwurf Rechnung. Die mietpreisbegrenzenden gesetzlichen Änderungen beschränken sich im wesentlichen auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf und gelten bis Ende 1995. Damit wird zum einen berücksichtigt, daß die derzeitigen Versorgungsengpässe vorübergehender Natur sind, zum anderen der Tatsache Rechnung getragen, daß die Wohnungsmärkte regional sehr unterschiedlich sind. Mietpreisdämpfende Regelungen sind jedoch nur in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf erforderlich. Die Erst- und Wiedervermietung von Wohnraum wird auch dort keinen Beschränkungen unterworfen, damit ein Anreiz für Investitionen im Wohnungsbau erhalten bleibt.

Im wesentlichen sind folgende Regelungen vorgesehen:

- die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG) wird künftig unter Zugrundelegung der vereinbarten oder geänderten Entgelte der letzten fünf Jahre ermittelt,
- die Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG wird befristet und örtlich begrenzt auf 20 vom Hundert reduziert,
- für Mieterhöhungen nach durchgeführten Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahmen nach § 3 MHG wird eine befristete und örtlich begrenzte Kappungsgrenze in Höhe von 20 vom Hundert des vereinbarten Mietzinses eingeführt,
- für Staffelmietvereinbarungen wird ebenfalls eine befristete und örtlich begrenzte Kappungsgrenze von 20 vom Hundert in drei Jahren eingeführt,
- das Entgelt für die Wohnungsvermittlung durch Makler wird auf den Betrag in Höhe einer Monatsmiete begrenzt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

- 4 -

Bundesrat

Drucksache 4877/90

05.07.90

Gesetzesantrag

des Landes Hessen

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs und zur Verbesserung der Mieterrechte

DER HESSISCHE MINISTERPRÄSIDENT

Wiesbaden, den 5. Juli 1990

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Regierenden Bürgermeister
Walter Momper

Sehr geehrter Herr Präsident!

Die Hessische Landesregierung hat am 3. Juli 1990 beschlossen,
dem Bundesrat den beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung
des Mietenanstiegs und zur Verbesserung
der Mieterrechte

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Bundestag nach
Artikel 76 Abs. 1 GG zu beschließen.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie den Entwurf gemäß § 36 Abs. 2,
15 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Bundesrates auf die Tagesord-
nung des Bundesrates am 6. Juli 1990 setzen würden.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Walter Willmann

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs
und zur Verbesserung der Mieterrechte

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Anderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912), wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 Nr. 2 wird wie folgt gefaßt:

"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 fünf Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind (ortsübliche Vergleichsmiete), und"

b) Nach Satz 2 werden folgende Sätze angefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf, so kann der Vermieter bis zum 31. Dezember 1995 die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses abweichend von Satz 1 Nr. 3 nur verlangen, wenn sich der Mietzins innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöht. Die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt."

2. Nach § 3 Abs. 1 Satz 7 wird folgender Satz angefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 2 Abs. 1 Satz 4), so kann der Vermieter bis zum 31. Dezember 1995 eine Erhöhung des Mietzinses nur verlangen, soweit dadurch der verlangte Mietzins den im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens vereinbarten Mietzins um nicht mehr als 20 vom Hundert überschreitet."

3. In § 10 Abs. 2 werden nach Satz 4 folgende Sätze eingefügt:

"Liegt der Wohnraum in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 2 Abs. 1 Satz 4), so darf für die Zeit bis 31. Dezember 1995 der Mietzins innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 vom Hundert steigen. Dies gilt nicht für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist, außerdem nicht im Falle der erstmaligen Vermietung sowie im Falle der Wiedervermietung im Zuge eines vorzeitig aufgelösten Erstmietvertrages."

Der bisherige Satz 5 wird Satz 7.

Artikel 2

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) wird folgender Satz angefügt:

"Das Entgelt nach Satz 1 darf nicht höher als der Betrag einer Monatsmiete sein."

Artikel 3

Übergangsvorschriften

Art. 1 Nr. 1 Buchst. a ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden. Art. 1 Nr. 1 Buchst. b, Nr. 2 ist nur anzuwenden, wenn das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter während der Geltungsdauer der Verordnung nach § 2 Abs. 1 Satz 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zugeht. Art. 1 Nr. 3 ist nur auf Verträge anzuwenden, die während der Geltungsdauer der Verordnung nach § 2 Abs. 1 Satz 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe abgeschlossen werden und sich auch auf eine Vermietung während dieses Zeitraums beziehen.

Artikel 4

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. §§ 2 und 3 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) bleiben unberührt.

Artikel 5

Inkrafttreten

§ 2 Abs. 1 Satz 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der Fassung dieses Gesetzes tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im übrigen tritt dieses Gesetz am 1990 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Die Zahl derjenigen Wohnungssuchenden, die auf dem Wohnungsmarkt entweder keine Wohnung finden oder die im freifinanzierten Wohnungsmarkt speziell die in Großstädten und Ballungsgebieten geforderten Mieten - auch unter Berücksichtigung von Wohngeldleistungen - nur mit Schwierigkeiten aufbringen können, hat in letzter Zeit deutlich zugenommen. Dies ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Zum einen sind in dem Zeitraum von etwa 1985 bis 1988 relativ wenige Neubaumietwohnungen erstellt worden. Maßgeblich dazu beigetragen haben Wohnungsleerstände insbesondere in der Mitte der 80er Jahre. Umgekehrt hat die Wohnungsnachfrage durch den Trend zu immer kleineren Haushalten, den Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge, den Zuzug von Aussiedlern und Übersiedlern sowie durch den Zuzug von Ausländern stark zugenommen. Dadurch ist es zu einem deutlichen Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage insbesondere in Großstädten und Ballungsgebieten gekommen. Dies hat zu Mietsteigerungen geführt, die die Grenzen der Sozialverträglichkeit berühren. Langfristig kann dieser Entwicklung nur durch einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt begegnet werden, weil nur darin die Mietpreisentwicklung im überschaubaren und sozial verträglichen Rahmen verläuft.

Die vom Bund, den Ländern und teilweise auch den Gemeinden vorgesehenen steuerlichen, direkten und indirekten Förderungsmaßnahmen zugunsten des Wohnungsbaus können kurzfristig nicht in dem wünschenswerten Umfang die Zahl der Wohnungen erhöhen, da solche Maßnahmen mehrjährige Umsetzungszeiten haben. Es ist daher vorherzusehen, daß bis zur Mitte der 90er Jahre durch das zu knappe Angebot an Mietwohnungen die Mieterhöhungsmöglichkeiten soweit ausgeschöpft werden, wie es der Markt hergibt. Dadurch können die Mieten so sehr ansteigen, daß einkommensschwächere Haushalte nur mit Schwierigkeiten in der Lage sein werden, eine für sie angemessene Wohnung auch bezahlen zu können. Da sich

das Wohnungsangebot kurzfristig nicht so erhöhen läßt, daß Marktmechanismen die notwendige Mietpreisbegrenzung bewirken, ist es erforderlich, mietpreisbegrenzende gesetzliche Regelungen vorzusehen. Damit wird sichergestellt, daß einkommensschwache Wohnungssuchende, soweit sie nicht mit Sozialwohnungen versorgt werden können, auch auf dem freien Wohnungsmarkt bezahlbare Mietwohnungen anmieten können. Da der Mietwohnungsmarkt regional sehr unterschiedlich sein kann, ist es geboten, mietpreisbegrenzende Maßnahmen nur dort vorzusehen, wo ein regionaler Bedarf besteht. Das ist in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Durch die Begrenzung der meisten Regelungen auf solche Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf und einer zeitlichen Befristung bis Ende 1995 wird zugleich sichergestellt, daß nur Regelungen im notwendigen Umfang und für die notwendige Dauer getroffen werden. Eine Beeinträchtigung der Bereitschaft von Investoren, Mittel im Mietwohnungsbau zu investieren, ist daher nicht zu erwarten. Der Gesetzentwurf berücksichtigt deshalb in einem ausgewogenen Verhältnis die Interessen der Mieter gegenüber den Interessen von Vermietern und Investoren.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe)

Zu Nr. 1

Buchstabe a)

§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG in der geltenden Fassung sieht vor, daß die ortsübliche Vergleichsmiete unter Zugrundelegung der in den letzten drei Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum in den jeweiligen Gemeinden ermittelt wird.

Diese Regelung hat dazu geführt, daß für die Vergleichsmietenermittlung in der Regel nur die höchsten Mieten berücksichtigt werden, weil es sich hierbei sehr oft um hohe Erst- und Wiedervermietungsmiten handelt. Günstigere Mieten aus früheren Mietvertragsabschlüssen, die das Vergleichsmietenniveau niedrig halten, bleiben unberücksichtigt.

Um künftig solche niedrigeren Mieten bei der Vergleichsmietenermittlung berücksichtigen zu können, sollen deshalb Entgelte aus Mietvertragsabschlüssen oder -änderungen der letzten fünf Jahre berücksichtigt werden. Dies hat mietpreisdämpfende Wirkung, weil der Vermieter - soweit die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind - die Miete bei bestehendem Mietverhältnis nur noch bis zu dieser dann niedrigeren Vergleichsmiete erhöhen kann.

Buchstabe b)

Die Mieterhöhungsmöglichkeit bei bestehenden Mietverhältnissen ist durch die im geltenden § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG enthaltene Kappungsgrenze von 30 vom Hundert in einem Zeitraum von drei Jahren begrenzt. Danach kann der Vermieter, sofern nicht die ortsübliche Miete niedriger ist, alle drei Jahre die Miete um 30 vom Hundert erhöhen.

In Gebieten mit hohem Mietenniveau führt dies zu unerwünscht hohen Mieten, die es einkommensschwachen Haushalten erschweren, die geforderten Mieten aufzubringen.

Künftig soll deshalb in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf die Kappungsgrenze bei 20 vom Hundert innerhalb von drei Jahren liegen. Damit wird diese Mieterhöhungsmöglichkeit deutlich eingeschränkt, aber nicht so sehr, daß Vermieter davon abgehalten werden, weiter in den Wohnungsbau zu investieren.

Es ist sachgerecht, diese Regelung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu begrenzen und bis Ende 1995 zu befristen, weil nur in diesem - überschaubaren - zeitlichen Rahmen die Notwendigkeit besteht, die Renditemöglichkeit des Vermieters einzuschränken.

Zugleich ist in § 2 Abs. 1 Satz 4 MHG eine Ermächtigung zugunsten der Landesregierungen enthalten, durch Rechtsverordnung die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu bestimmen.

Zu Nr. 2

Hat der Vermieter Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahmen in einer Mietwohnung durchgeführt, kann er nach der geltenden Fassung des § 3 Abs. 1 Satz 1 MHG eine Erhöhung der Jahresmiete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen. Eine Begrenzung hinsichtlich der Höhe der berücksichtigungsfähigen Kosten oder hinsichtlich der sich ergebenden Miethöhe enthält diese Regelung nicht.

Je nach Höhe der Maßnahmekosten können sich auf Grund des Modernisierungszuschlags drastische Mieterhöhungen ergeben, die dauerhaft die Miete erhöhen.

Um hier eine sinnvolle Begrenzung vorzunehmen, wird bei Wohnungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf und befristet bis Ende 1995 eine solche modernisierungsbedingte Mieterhöhung dahin beschränkt, daß der vor dem Zeitpunkt der Maßnahme vereinbarte Mietzins nach der durchgeführten Maßnahme maximal um 20 vom Hundert höher sein darf. Darüber hinausgehende Erhöhungen sind unwirksam.

Die Begrenzung auf Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf und die zeitliche Befristung bis Ende 1995 dient auch hier dazu, nur im unbedingt notwendigen Umfang die Renditemöglichkeit des Vermieters einzuschränken, insbesondere aber die Anreize für die Durchführung von Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen zu erhalten.

Zu Nr. 3

Nach der geltenden Fassung des § 10 Abs. 2 MHG sind sogenannte Staffelmietverträge zulässig. Für sie gilt die Begrenzung durch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht. Dies hat zur Folge, daß die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG normierte Kappungsgrenze von derzeit 30 vom Hundert bzw. künftig 20 vom Hundert innerhalb von drei Jahren bei entsprechender Staffelmietvertragsgestaltung - zulässigerweise - umgangen werden kann.

Da auch in diesem Bereich jedoch die örtlich begrenzte und zeitlich befristete Notwendigkeit besteht, eine Mietpreisdämpfung vorzunehmen, sieht die Vorschrift die Einführung einer Kappungsgrenze von 20 vom Hundert in drei Jahren vor. Im Ergebnis werden damit die Mieterhöhungsmöglichkeiten beim Staffelmietvertrag in gleicher Weise eingeschränkt wie beim Dauermietvertrag. Wegen der Notwendigkeit dazu wird auf die Ausführungen in der Begründung zu Art. 1 Nr. 1 Buchstabe b) verwiesen.

Die Änderung gilt nicht für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1990 fertiggestellt worden ist. Damit wird die vergleichbare Abgrenzung in § 564 b Abs. 4 BGB in der Fassung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) auch hierfür übernommen. Zur Vermeidung von Investitionshemmnissen gilt die Regelung auch nicht bei der Erstvermietung sowie bei der Wiedervermietung, wenn ein geschlossener Staffelmietvertrag vorzeitig beendet wird. In letzterem Fall soll der Vermieter während der Dauer des sonst noch fortgeltenden früheren Staffelmietvertrags nicht zur Vereinbarung niedrigerer Mieten gezwungen sein.

Zu Art. 2 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung)

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung enthält keine betragsmäßige Begrenzung des Entgelts für Wohnungsvermittlungen, insbesondere durch Makler. In der Praxis sind Entgelte in Höhe von zwei bis drei Monatsmieten die Regel. Dies erscheint zum einen zu hoch, da die Vermittlung meist nur mit geringem Arbeitsaufwand verbunden ist, zum anderen wird durch die Ankoppelung des Vermittlungsentgelts an die Miete stets ein Anreiz bestehen, im Zusammenwirken mit dem Vermieter einen möglichst hohen Mietzins zu vereinbaren.

Dem wirkt die Begrenzung des Vermittlungsentgelts auf den Betrag einer Monatsmiete entgegen.

Zu Art. 3 (Übergangsvorschriften)

Die Bestimmung enthält die erforderlichen Übergangsregelungen. Sie berücksichtigt insbesondere, daß die Begrenzungen der Miethöhe in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, § 3 Abs. 1 Satz 8, § 10 Abs. 2 Satz 5 MHG nur in Gebieten gelten sollen, die durch Rechtsverord-

nung als Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf ausgewiesen sind. Die bei Inkrafttreten oder Außerkrafttreten einer solchen Verordnung entstehenden Übergangsprobleme werden durch die vorgeschlagenen Übergangsvorschriften eindeutig geregelt.

Zu Art. 4 (Berlin-Klausel)

Art. 4 Satz 1 enthält die übliche Berlin-Klausel. In Berlin gelten bis zum 31. Dezember 1994 für Erhöhungsverlangen nach § 2 MHG und für Neuvermietungen Sonderregelungen (§§ 2 und 3 des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin), die für den Mieter günstiger sein können als die in diesem Entwurf vorgeschlagenen Regelungen. Satz 2 stellt klar, daß diese besonderen Bestimmungen unberührt bleiben.

Zu Art. 5 (Inkrafttreten)

Art. 5 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. § 2 Abs. 1 Satz 4 MHG soll alsbald wirksam werden, damit dem Ordnungsgeber ausreichend Zeit zum Erlaß der Verordnung zur Verfügung steht, durch die die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt werden sollen.

Beschluß

des Bundesrates

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Begrenzung des Mietenanstiegs
und zur Verbesserung der Mieterrechte

- Antrag des Landes Hessen -

Der Gesetzesantrag hat sich durch Annahme des Entwurfs eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der 616. Sitzung des Bundesrates am 6. Juli 1990 (siehe Drucksache 426/90 (Beschluß)) erledigt.