

01.07.92

Wo - Fz**Verordnung**

der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Umlage von Betriebskosten
auf die Mieter (Betriebskostenumlage-Änderungsverordnung - BetrKostUÄndV)**A. Zielsetzung**

Nach § 4 Abs. 3 der Betriebskosten-Umlageverordnung, die im Beitrittsgebiet die Umlage der Betriebskosten für den preisgebundenen Wohnungsbestand regelt, sind die Kosten der Heiz- und Warmwasserversorgung bis zu einem Betrag von 3,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich umlagefähig. Die Kappungsgrenze soll den Mieter vor überhöhten Heizkosten schützen, andererseits aber auch dem Vermieter für eine Übergangszeit den weiteren Betrieb unwirtschaftlicher Heizungsanlagen gestatten.

Zunehmende Verbesserungen von Heizungsanlagen und Umstrukturierungsfortschritte bei der Ernergieerzeugung und -verteilung lassen es zu, ab 1. Januar 1994 die im Beitrittsgebiet ungewöhnlich hohen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser etwas stärker zu begrenzen, ohne daß dadurch die Vermieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten.

Die Anhebung der höchstzulässigen Mieten gegenüber der Ersten Grundmietenverordnung durch die Zweite Grundmietenverordnung erhöht die Fähigkeit der Vermieter, die bis zum vollen Inkrafttreten der Heizkostenverordnung Ende 1995 erforderliche Umstellung und Verbesserung der Heizungsanlagen sowie sonstige Maß-

nahmen der Energieeinsparung mit Nachdruck voranzutreiben. Eine Absenkung der Kappungsgrenze für Heiz- und Warmwasserkosten verschafft den Mietern Entlastung und verstärkt den Anreiz für Maßnahmen zur Energieeinsparung und für den Umweltschutz. Gleichzeitig werden Mietverzerrungen auf Grund überhöhter Wärmekosten abgebaut.

B. Lösung

Die Kappungsgrenze für Heiz- und Warmwasserkosten wird mit Wirkung zum 1. Januar 1994 auf einen Betrag von 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gesenkt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Durch die Absenkung der Kappungsgrenze für Heiz- und Warmwasserkosten im Beitrittsgebiet ergeben sich für Bund, Länder und Gemeinden keine zusätzlichen Kosten. Bei der geringen Absenkung der bestehenden Kappungsgrenze von 3,00 DM um 0,50 DM ist im Hinblick auf die Vorlaufzeit bis zum Inkrafttreten der Regelung am 1. Januar 1994 und die bis dahin fortschreitende Umstellung unwirtschaftlicher Heizsysteme sowie die zwischenzeitlich vorgesehene Erhöhung der Grundmieten auch nicht mit einem neuen Subventionsbedarf für Länder und Gemeinden zu rechnen.

Bundesrat

Drucksache 438/92

01.07.92

Wo - Fz

Verordnung

der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Umlage von Betriebskosten
auf die Mieter (Betriebskostenumlage-Änderungsverordnung - BetrKostUÄndV)

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

Bonn, den 1. Juli 1992

021 (424) - 843 01 - Be 26/92

An den
Präsidenten des Bundesrates

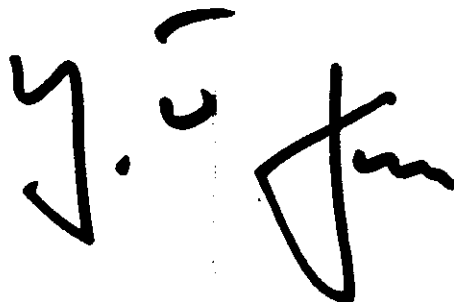
Hiermit übersende ich die von der Bundesregierung beschlossene

Verordnung zur Änderung der Verordnung über
die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter
(Betriebskostenumlage-Änderungsverordnung -
BetrKostUÄndV)

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Zustimmung des Bundesrates aufgrund des Artikels 80 Absatz 2
des Grundgesetzes herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städte-
bau.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the Federal Minister of Spatial Planning, Building, and Urban Development at the time.

Drucksache 438/92

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (Betriebskostenumlage-Änderungsverordnung - BetrKostUÄndV) Vom.....1992

Auf Grund des § 11 Abs. 3 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), der durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1126) angefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung:

Artikel 1

§ 4 Abs. 3 der Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270), zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 1992 (BGBl. I S.), erhält folgende Fassung:

"(3) Die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung nach Absatz 1 sind bis zu einem Betrag von 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich umlagefähig. Dieser Betrag vermindert sich auf 2,10 Deutsche Mark, wenn nur Heizkosten umgelegt werden."

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1994 in Kraft.

Der Bundesrat hat zugestimmt.

Begründung:

I. Allgemeines

1. Mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG) in der Fassung nach dem Einigungsvertrag wird die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates "zu bestimmen, daß die Betriebskosten oder Teile davon nach § 4 anteilig auf die Mieter umgelegt werden dürfen." Diese Ermächtigung bezieht sich auf Wohnraum, für den beim Wirksamwerden des Beitritts Preisvorschriften über die Miete bestanden (§ 11 Abs. 2 MHG).

Mit der Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter (Betriebskosten-Umlageverordnung - BetrKostUV) wurde die Umlage der Betriebskosten, die mit der Nutzung einer Wohnung verbunden sind, auf die Mieter im Rahmen des höchstzulässigen Mietzinses geregelt. Dabei wurde allein für die Kosten der Heizung- und der Warmwasserungsorgung eine Kappungsgrenze von 3,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich eingeführt, während im übrigen die tatsächliche Höhe der anfallenden Kosten maßgebend ist.

Für eine Übergangszeit bis zur vollen Anwendung der Heizkostenverordnung und der Angleichung der wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse im wiedervereinigten Deutschland sollte die Kappungsgrenze die Mieter vor überhöhten Heizkosten schützen. Andererseits sollte dem Vermieter der vorläufige weitere Betrieb der Heizungsanlagen auf einem gegenüber den Verhältnissen in den alten Ländern höheren Kostenniveau ermöglicht werden.

Nach einem Zeitraum von drei Jahren seit dem Beitritt erscheint die Herabsetzung der Kappungsgrenze von 3,00 Deutsche Mark auf 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich im Hinblick auf die inzwischen erfolgten Energiesparmaßnahmen und die Anpassung der höchstzulässigen Grundmieten zum 1. Januar 1993 und zum 1. Januar 1994 sinnvoll, um weitere Anreize zur Energieeinsparung zu schaffen und die Umstellung von Heizungsanlagen auf die Anforderungen der Ende 1995 voll geltenden Regelungen zur Energieeinsparung voranzutreiben. Der Kappungsbetrag von 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich liegt immer noch spürbar über den Heiz- und Warmwasserkosten in fernwärme- und zentralbeheizten Wohnungen in den alten Ländern, die ca. 1,50 Deutsche Mark bis 2,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich betragen. Heizkosten von mehr als 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich würden im Zuge der ab 1. Januar 1994 insgesamt zulässigen Anhebung der Grundmieten in der Regel zu erheblichen, mit dem Wohnwert nicht mehr in Einklang zu bringenden Mietverzerrungen führen.

2. Grundzüge der Verordnung

Mit der Regelung des § 1 setzt die Verordnung die Kappungsgrenze für Kosten der Heizungs- und Warmwasserversorgung von bisher 3,00 Deutsche Mark auf 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich herunter. Der Betrag von bisher 2,60 Deutsche Mark für Wohnungen ohne zentrale Warmwasserversorgung wird auf 2,10 Deutsche Mark herabgesetzt.

Die Regelung trägt damit der höheren Anpassungs- und Leistungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft nach der Zweiten Grundmietenverordnung (2. GrundMV) und dem zu verringenden Mißverhältnis zwischen der Höhe der Grundmieten und den "warmen" Betriebskosten Rechnung.

Wirksam werden soll die Absenkung des Kappungsbetrages in § 4 Abs. 3 der Betriebskosten-Umlageverordnung zum 1. Januar 1994, dem Tag des Wirksamwerdens der zweiten Stufe nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 2. GrundMV im Beitrittsgebiet.

3. Verfassungsrechtliche Fragen

Nach Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG ist der Gesetzgeber beauftragt, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist ihm dabei aufgegeben, ein "Sozialmodell zu verwirklichen, dessen normative Elemente sich einerseits aus der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und andererseits aus der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 Abs. 2 GG ergeben... Das Privateigentum im Sinne der Verfassung zeichnet sich in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand aus...; sein Gebrauch soll aber 'zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen'. Vorausgesetzt ist hierbei, daß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und einer sozialen Funktion steht. Dieses Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung umfaßt auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des einzelnen Rechtsgenossen, der auf die Nutzung des Eigentumsobjektes angewiesen ist" (BVerfGE 71, 230, 246 f.). Bei der Bedeutung, die die Wohnung als Mittelpunkt der menschlichen Existenz hat, können sich für den Gesetzgeber besondere verfassungsrechtliche Pflichten zum Schutze der Mieter ergeben. Bei der Ausgestaltung zwingender mietrechtlicher Vorschriften muß der Gesetzgeber sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Freilich müssen diese Belange nicht zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben. Eine einseitige Bevorzugung oder Be-

nachteilligung stünde aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozial gebundenen Privateigentums nicht in Einklang (BVerfGE 37, 132, 141; 71, 230, 247).

- Die vorgeschlagene Herabsetzung der Kappungsgrenze wird die Mieter entlasten, deren Heiz- und Warmwasserkosten über 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich liegen.
- Die Herabsetzung der Kappungsgrenze ist für den betroffenen Vermieter jedoch zumutbar im Hinblick auf die mit der 2. GrundMV am 1. Januar 1993 erfolgte Anhebung der höchstzulässigen Miete und die am 1. Januar 1994 gleichzeitig erfolgende weitere Anhebung des höchstzulässigen Mietzinses um insgesamt bis zu 2,70 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und die bisher schon bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehenden Möglichkeiten zur Modernisierung veralteter Heizsysteme unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermaßnahmen und der Regelung des § 3 des Miethöhegesetzes, wonach Aufwendungen für Energiesparmaßnahmen auf die Miete umgelegt werden können.

Die vorgeschlagene Herabsetzung der Kappungsgrenze für die Heiz- und Warmwasserkosten erscheint danach als Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Artikels 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässig.

4. Auswirkungen und Kosten

Durch die Absenkung der Kappungsgrenze für Heiz- und Warmwasserkosten werden sich die Wohnkosten für die Mieter im Beitrittsgebiet bei Wohnungen mit Zentral- oder Fernheizung

ab 1. Januar 1994 durchschnittlich um 0,40 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich verringern. Dem kann allerdings im Einzelfall eine Erhöhung der Grundmieten nach § 2 der 2. GrundMV gegenüberstehen, wenn Hausflure und Treppenträume oder Hausinstallationen keine erheblichen Schäden aufweisen.

Bei den Vermietern wird sich in den Fällen, in denen bisher die Kappungsgrenze erreicht oder überschritten war, eine Erhöhung der Kosten um 0,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ergeben. Dem steht allerdings die Erhöhung der Grundmieten nach der 2. GrundMV um bis zu durchschnittlich knapp 2,00 Deutsche Mark zum 1. Januar 1993 und die Erhöhungsmöglichkeit zum 1. Januar 1994 wegen zwei weiterer Beschaffenheitskriterien nach § 2 der 2. GrundMV um bis zu 0,60 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich gegenüber. Die Mehrbelastungen werden zeitlich begrenzt sein, da die Umstellung der Heizungen auf kostengünstigere Systeme vorankommen wird. Neben den erweiterten Finanzierungsspielräumen durch die Grundmietenerhöhung ist zu berücksichtigen, daß die Kosten für entsprechende Maßnahmen sowohl im Rahmen des § 3 MHG auf die Mieten umgelegt werden können als auch Maßnahmen zur Energieeinsparung durch öffentliche Förderprogramme unterstützt werden. Das Inkrafttreten erst zum 1. Januar 1994 gibt den Vermietern die Möglichkeit, sich rechtzeitig auf die Absenkung der Kappungsgrenze einzurichten.

Für das Verbraucherpreisniveau ergibt sich im Beitrittsgebiet direkt oder indirekt eine Verringerung von knapp 0,3 vom Hundert. Da der private Verbrauch höher ist als das Bruttosozialprodukt ergeben sich für das Preisniveau die gleichen Auswirkungen wie für das Verbraucherpreisniveau.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Mit der Neufassung des § 4 Abs. 3 der Betriebskosten-Umlageverordnung wird der Kappungsbetrag für Heiz- und Warmwasserkosten ab 1. Januar 1994 von bisher 3,00 Deutsche Mark auf 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich herabgesetzt. In den Fällen, in denen nur Heizkosten umgelegt werden, verringert sich der bisherige Betrag von 2,60 Deutsche Mark auf 2,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Die Herabsetzung der Kappungsbeträge für Heiz- und Warmwasserkosten erscheint auf Grund der erfolgten und bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch zu erwartenden Änderungen der Wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse begründet. Der Entwurf der Betriebskosten-Umlageverordnung (BR-Drs. Nr. 175/91) ging von einem Kappungsbetrag von insgesamt 2,00 Deutsche Mark aus, denen angenommene tatsächliche Kosten für die Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei neueren fernbeheizten Wohnungen zwischen 2,00 Deutsche Mark und 5,00 Deutsche Mark gegenüberstanden. Der Kappungsbetrag wurde dann im weiteren Verordnungsverfahren auf 3,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich angehoben.

Nach Untersuchungen der Wohnungswirtschaft lagen die Kosten für Heizung und Warmwasser bei zentral- und fernbeheizten Wohnungen im Jahre 1991 in annähernd 40 % der Fälle über der Kappungsgrenze, wobei diese durchschnittlich um 0,78 Deutsche Mark überschritten wurde. Durch Maßnahmen der Modernisierung und der Energieeinsparung dürfte sich der Anteil der Wohnungen mit überhöhten Heizkosten weiter verringert haben.

Diese im ersten Jahr im Verhältnis zu den Annahmen des Verordnungsgebers relativ geringeren Überschreitungen der Kappungsgrenze rechtfertigen zusammen mit der zunehmenden Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen durch die 2. GrundMV eine Beschränkung der Kappungsgrenze für Heiz- und Warmwasserversorgung auf künftig insgesamt 2,50 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, ohne daß hierfür generell ein besonderer Subventionsbedarf angenommen werden müßte.

Für die Fälle, in denen nur Heizkosten umgelegt werden, erfolgt die Herabsetzung der Kappungsgrenze anteilig von bisher 2,60 Deutsche Mark auf künftig 2,10 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Zu Artikel 2

Die Verordnung soll zum 1. Januar 1994, dem Tag des Wirksamwerdens der zweiten Stufe nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 2. GrundMV im Beitrittsgebiet in Kraft treten. Die Zeit bis zum Inkrafttreten der Verordnung soll den Vermietern die Möglichkeit geben, sich rechtzeitig auf die Absenkung der Kappungsgrenze einzurichten.

Soweit die Senkung der Kappungsgrenze in einem laufenden Abrechnungszeitraum wirksam wird, ist zeitanteilig, also nach der für die jeweiligen Monate des Abrechnungszeitraums maßgebenden Kappungsgrenze abzurechnen.

10.07.92

Beschluß

des Bundesrates

zur

Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Umlage
von Betriebskosten auf die Mieter
(Betriebskostenumlage-Änderungsverordnung - BetrKostUÄndV)

Der Bundesrat hat in seiner 645. Sitzung am 10. Juli 1992
beschlossen, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2 des
Grundgesetzes zuzustimmen.