

## Antrag

der Länder Hamburg und Nordrhein-Westfalen

zum

### Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)

Punkt 6 der 658. Sitzung des Bundesrates am 18. Juni 1993

Der Bundesrat möge beschließen:

Zu Artikel 1 Nr. 1 a (§ 2 Abs. 1 a MHG) und Nr. 3 a (§ 10 Abs. 3 Nr. 1 MHG)

Der Bundesrat verlangt die Einberufung des Vermittlungsausschusses gem. Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund:

Artikel 1 Nr. 1 a und Nr. 3 a ist zu streichen.

#### Begründung:

Das mit der Regelung verfolgte Anliegen ist an sich berechtigt:

Es erscheint nicht plausibel, wenn im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach Wegfall der öffentlichen Bindungen Mieterinnen und Mieter, die bis zu diesem Zeitpunkt zusätzlich zur Miete eine Fehlbelegerabgabe gezahlt haben, durch deren Wegfall eine nicht unerhebliche finanzielle Entlastung erfahren, weil die Kappungsgrenze des § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 MHG eine entsprechende Anpassung der Miete regelmäßig nicht sofort zulässt.

Im Grundsatz besteht daher Einigkeit über das Ziel, die mit dem Auslaufen der öffentlichen Bindungen verbundenen finanziellen Vorteile der ehemaligen Fehlbeleger abzuschöpfen, um diese Mittel - ebenso wie die Fehlbelegerabgabe - für den sozialen Wohnungsbau nutzbar zu machen.

Die vorgeschlagene Regelung ist jedoch systematisch falsch und führt zu nicht akzeptablen Ergebnissen:

Das Miethöherecht knüpft prinzipiell nicht an die individuelle wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters an. Das Miethöherecht billigt dem Vermieter vielmehr generell einen Anspruch auf Erhebung der Marktmiete zu, sofern eine hierzu erforderliche Mietanpassung in angemessenen Schritten erfolgt.

...

396/2/93

Wenn das Gesetz nunmehr hinsichtlich einer begrenzten Gruppe von Mietern die Höhe der bislang gezahlten Fehlbelegungsabgabe zum Maßstab der Erhöhungsmöglichkeit macht und damit praktisch eine einmalige Bezugnahme auf deren Einkommen zuläßt, werden in unsachgemäßer Weise Elemente des öffentlich-rechtlich geregelten Abbaus der Fehlsubventionierung systemwidrig mit den privatrechtlichen Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter vermischt.

Auf Grund dessen kann durch die Regelung weder die angestrebte Nutzung der zusätzlichen Einnahmen des Vermieters für Zwecke des Wohnungsbaus sichergestellt werden, noch lassen sich unplausible Ergebnisse hinsichtlich der Mietenbelastung vermeiden.

So ergeben sich Ungleichbehandlungen bereits dadurch, daß eine einmalige Bezugnahme auf die "zuletzt" zu entrichtende Ausgleichssahlung zugelassen wird. Anders als im Recht zum Abbau der Fehlsubventionierung ist eine künftige Anpassung der Miete an die tatsächliche Einkommensentwicklung damit selbst dann nicht mehr möglich, wenn der Mieter unmittelbar nach Auslaufen der öffentlichen Bindungen eine gravierende Änderung seiner Einkommensverhältnisse erfährt.

Die Regelung erfaßt damit nicht nur die eigentliche Zielgruppe, sondern auch ehemalige Fehlbeleger, deren Subventionsvorteil durch die Fehlbelegungsabgabe in der Vergangenheit bereits abgeschöpft worden ist, die aber auf Grund ihrer aktuellen Einkommensentwicklung eine Fehlbelegungsabgabe künftig nicht mehr hätten zahlen müssen. Umgekehrt werden diejenigen nicht erfaßt, deren - erst nach Auslaufen der Bindungen erfolgte - Einkommenssteigerung die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe künftig an sich zugelassen hätte.

Eine weitere Ungleichbehandlung ergibt sich aus der Tatsache, daß die Regelungen der Länder zur Fehlbelegungsabgabe erheblich voneinander abweichen. Im Hinblick auf die Fehlbelegungsabgabe bestehen hiergegen keine Bedenken, weil das Recht zum Abbau der Fehlsubventionierung in die jeweilige - von Land zu Land ebenfalls stark differierende - Wohnungsbauauförderung eingebunden ist.

Eine Bezugnahme des bundesgesetzlichen Miethöherechts auf einen Bestandteil des jeweiligen Förderrechts der Länder führt jedoch dazu, daß - aus Sicht des Miethöherechts - gleiche Sachverhalte unterschiedlich behandelt werden. Dies gilt vor allem in bezug auf die Höhe und die Staffelung der geforderten Fehlbelegungsabgabe und damit auf die künftigen Mieterhöhungsmöglichkeiten des Vermieters.

Weiter ist zu berücksichtigen, daß die Landesregierungen überwiegend von der Ermächtigung des Art. 21 § 4 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093, 1136) Gebrauch gemacht haben. Durch diese Regelung werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für die Wohnungsbestände ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in bestimmten Gebieten bis zum 31. Dezember 1995 auf 5% jährlich zu begrenzen. Dies gilt nicht nur für die sog. "freifinanzierten" Wohnungsbestände, sondern auch für öffentlich geförderte Wohnungen, deren Bindungen vor dem 31. Dezember 1995 auslaufen und bei denen daher eine Fehlbelegungsabgabe, an die die neue Regelung ab dem 1. Januar 1996 anknüpfen könnte, nicht mehr gefordert werden kann.

Der Gesetzgeber hat sich damit im Bereich der ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aus Gründen des Vertrauensschutzes zugunsten der Mieter dafür entschieden, den Übergang von der Kosten- zur ortsüblichen Vergleichsmiete - ohne Rücksicht auf die Einkommensverhältnisse der Mieter - moderater zu gestalten.

Ein sachlicher Grund für die unterschiedliche Behandlung der Sachverhalte bei Auslaufen der Kostennietbildung ist nicht erkennbar, zumal die Mieter öffentlich geförderter Wohnungen, die nicht im Eigentum ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen stehen bzw. von diesen verwaltet werden, ebenfalls auf eine verzögerte Anpassung der bisherigen Kostenniete an die ortsübliche Vergleichsmiete vertraut haben.

Bedenklich ist auch, daß die vorgesehene Erhöhungsmöglichkeit zu einer zusätzlichen Belastung der öffentlichen Haushalte führen kann. Dies ist der Fall, wenn ehemalige Fehlbeleger auf Grund von Einkommensverlusten bei gleichzeitigem erheblichen Mietanstieg Anspruch auf die Zahlung von Wohngeld erlangen. Die zusätzlichen Einnahmen der Vermieter werden dann auch mit öffentlichen Mitteln finanziert, was angesichts der Tatsache, daß deren Reinvestierung in den Wohnungsbau durch die Regelung nicht sichergestellt ist, besonders problematisch erscheint.

Für einzelne Gemeinden, die einen besonders hohen Bestand an öffentlich-gefördertem Wohnraum haben, kann ferner nicht ausgeschlossen werden, daß die Regelung zu einer merklichen Anhebung des allgemeinen Mietenniveaus und damit zu einer Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete führt. Die Vorschrift würde damit den Bemühungen um eine notwendige Dämpfung der allgemeinen Mietpreisentwicklung entgegenwirken.

Schließlich ist zu berücksichtigen, daß das in der Regelung vorgesehene Verfahren zu einer erheblichen allgemeinen Verunsicherung der Mieter von (ehemaligen) Sozialwohnungen führt. Zur Ausschöpfung der Mieterhöhungsmöglichkeiten ist der Vermieter nämlich gezwungen, von sämtlichen Mietern Auskunft über die gezahlte Fehlbelegungsabgabe und damit indirekt über ihre Einkommensverhältnisse zu verlangen. Zur Verwirklichung des gesetzlichen Auskunftsanspruchs des Vermieters besteht gegebenenfalls auch ein Anspruch auf Vorlage des entsprechenden Bescheids. Abgesehen davon, daß hierdurch der Persönlichkeitsschutz des Mieters berührt wird, da kein effektiver Schutz vor einem eventuellen Mißbrauch der erlangten Information durch den Vermieter besteht, erscheint es besonders bedenklich, daß ein Personenkreis mit einer derartigen Verpflichtung belastet wird, dem gegenüber die Regelung gar nicht zur Geltung kommen soll.

Insgesamt sollte die Vorschrift daher gestrichen und geprüft werden, ob künftig nicht eine Regelung gefunden werden kann, die unter gleichzeitiger Vermeidung der aufgewiesenen Nachteile sicherstellt, daß zusätzliche Fördermittel für den Wohnungsbau bereitgestellt werden, und die damit zu einer wünschenswerten Entlastung der öffentlichen Haushalte beiträgt. Eine solche Regelung läßt sich im Rahmen des vorliegenden Gesetzes jedoch nicht erreichen.