

09.03.95**R - Fz - Wo****Gesetzentwurf**
der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)**A. Zielsetzung**

Bei der Wiedervereinigung waren die Wohnungsmieten in den neuen Bundesländern auf niedrigem Niveau, teilweise auf dem der Vorkriegszeit, preisgebunden. Durch die Grundmietenverordnungen wurde der höchstzulässige Mietzins von knapp 0,80 DM auf durchschnittlich ca. 4,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Die Anhebung der Mieten erfolgte dabei differenziert nach der Ausstattung und dem Instandhaltungszustand der Wohnungen.

Der Anstieg der Mieten in den neuen Ländern war begleitet von hohen Einkommenszuwächsen. So stiegen die Realeinkommen allein im Zeitraum Februar 1992 bis Juli 1994 um ca. 22 %.

Nunmehr liegen die Voraussetzungen vor, das Vergleichsmietensystem einzuführen, wie dies schon im Einigungsvertrag als Ziel herausgestellt wurde.

Fristablauf: 20.04.95

Besonders eilbedürftige Vorlage gemäß Artikel 76 Abs. 2 Satz 4 GG

Daneben ist von Bedeutung, daß die Zinshilfe für die Alt-schulden der Wohnungsunternehmen zum 1. Juli 1995 endet. Dies hat zur Folge, daß für die überwiegende Zahl der Wohnungen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften der neuen Bundesländer von diesem Zeitpunkt an eine Zinsbelastung von ca. 1,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich anfällt. Diese Belastung beeinträchtigt die Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen erheblich, wenn nicht zumindest ein teilweiser Ausgleich durch

- wohnwertabhängige - Mieterhöhungen ermöglicht wird.

Stärkere Belastungen einkommensschwacher Haushalte durch entsprechende Mietanhebungen sollen durch ein verbessertes Wohngeld sozialverträglich gestaltet werden.

B. Lösung

Eine sofortige Einführung des Vergleichsmietensystems ist derzeit noch nicht möglich. Das Vergleichsmietensystem bildet sich im wesentlichen aus den zwischen Mietern und Vermietern grundsätzlich frei vereinbarten Mieten. Derartige frei vereinbarte Mieten gibt es im Beitrittsgebiet noch nicht in dem Maße, daß man aus ihnen eine ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln könnte.

Der Entwurf orientiert sich stattdessen an folgenden Eckwerten:

- Erhöhung im laufenden Mietverhältnis

Bei Wohnungen in Gebäuden mit ordentlichem Bauzustand soll eine nach Wohnwert gestaffelte Erhöhung von ca. 15 % auf die Grundmiete ohne Modernisierungszuschläge zum 1. Juli 1995, eine weitere Erhöhung um 5 % ab 1. Januar 1997 zulässig sein.

Der Mieter soll die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern dürfen, wenn das Niveau der geänderten oder der Neuvertragsmieten unter der vom Vermieter verlangten Erhöhung liegt.

- Neuvertragsmieten

Neuvertragsmieten sollen grundsätzlich frei vereinbart werden, damit sich aus ihnen und den erhöhten Bestandsmieten künftig die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln können. Es gilt § 5 WiStG. Durch eine Maßgabe wird für den Wohnraum im Beitrittsgebiet sichergestellt, daß jedenfalls ein Mietzins vereinbart werden darf, der 20 % über dem nach diesem Gesetz zulässigen Mietzins liegen darf.

- Begrenzung der Modernisierungsumlage

Bei Modernisierungen im Sinne des § 3 MHG soll eine Begrenzung bei 3,00 DM je Quadratmeter Wohnfläche eingeführt werden. Damit sollen die Mieter vor starken Mietbelastungen geschützt werden. Die Begrenzung gilt nicht für bauliche Änderungen, die oder deren Umfang der Vermieter nicht zu vertreten hat, weil sie ihm z. B. durch Gesetz oder Verordnung aufgegeben wurden. Weitergehende Vereinbarungen einer Mieterhöhung nach Modernisierung sind zulässig.

- Dauer der Übergangszeit

Die Übergangszeit soll bis Ende 1997 befristet werden.

Für die Finanzierung der durch den Gesetzesvorschlag eintretenden Mietsteigerung werden zusätzlich zu den bis Mitte 1994 eingetretenen Einkommenssteigerungen weitere Einkommenszuwächse zur Verfügung stehen. Den Miethaushalten werden im Durchschnitt nach Abzug der Preissteigerungen bis Ende 1995 noch einmal 140,00 DM zur Verfügung stehen, demgegenüber wird die sich aus dem Gesetz ergebende Mieterhöhung den Mieterhaushalt im Durchschnitt mit ca. 37,00 DM monatlich belasten.

Bei einkommensschwachen Haushalten werden die Mietbelastungen durch Änderungen des Wohngeldsondergesetzes sozialverträglich gestaltet.

Für die durch Mieterhöhungen betroffenen einkommensschwachen Haushalte wird ein degressiv gestalteter Einkommensfreibetrag eingeführt. Zugleich werden die Vorschriften über die Zulässigkeit eines Antrages auf erhöhtes Wohngeld im laufenden Bewilligungszeitraum ergänzt, um für die große Zahl der Haushalte, die bereits einen Mietzuschuß nach dem Wohngeldsondergesetz beziehen, in Fällen spürbarer Mietanhebungen eine unverzügliche Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des bewilligten Wohngeldes zu ermöglichen.

C. Alternativen

Zur Einführung des Vergleichsmietensystems hat die von der Bundesregierung einberufene Expertenkommission "Wohnungspolitik" Vorschläge gemacht. Sie will aufgrund statistischer Strukturmerkmale der westdeutschen Mieten bundeseinheitlich einen relativen Mietspiegel konstruieren, der Vervielfältigungsfaktoren enthält, die nach Qualität und Lage der Wohnungen gestaffelt sind. Eine durchschnittliche Grundmiete soll für die jeweilige Gemeinde auf der Basis von Sachverständigengutachten festgelegt werden.

Diese Lösung setzt eine umfangreiche Datenerhebung voraus, die in der zur Verfügung stehenden Zeit von nur wenigen Monaten nicht durchführbar ist.

Eine weitergehende Verbesserung des Wohngeldsondergesetzes wäre angesichts des erreichten Leistungsniveaus nicht gerechtfertigt. Sie würde zudem die Zusammenführung der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen für die Bewilligung von Wohngeld in einem wieder bundesweit anwendbaren Wohngeldgesetz erschweren.

D. Kosten

Infolge der zu erwartenden Mietsteigerungen von ca. 37,00 DM pro Wohnung und Monat werden den Trägern der Sozialhilfe im Jahr 1995 Mehrkosten in Höhe von schätzungsweise 30 Mio. DM entstehen.

Beim Wohngeld werden die Rechtsänderungen zu Mehraufwendungen von insgesamt 126 Mio. DM führen, die je zur Hälfte vom Bund und den im Beitrittsgebiet betroffenen Ländern zu tragen sind. Von den Mehraufwendungen sind 40 Mio. DM auf die höhere Mietbelastung und 86 Mio. DM auf die Änderung des Wohngeldsondergesetzes zurückzuführen.

09.03.95

R - Fz - Wo

Gesetzentwurf
der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen
Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht
(Mietenüberleitungsgesetz)**

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

Bonn, den 9. März 1995

031 (432) - 842 00 - Mi 42/95

An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 2 Satz 4 des Grundgesetzes den
von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen
Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht
(Mietenüberleitungsgesetz)

mit Begründung und Vorblatt.

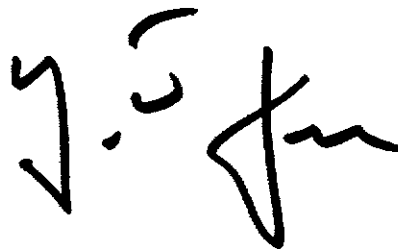
Die Vorlage ist besonders eilbedürftig, weil seine Regelungen zum 1. Juli 1995
wirksam werden sollen. Mit dem 30. Juni 1995 endet die Zinshilfe für die

Fristablauf: 20.04.95

Besonders eilbedürftige Vorlage gemäß Artikel 76 Abs. 2 Satz 4 GG

Altschulden der Wohnungsunternehmen. Die wohngeldrechtliche Flankierung soll zugleich mit den frühestmöglich wirksam werdenden Mietanhebungen in Kraft treten.

Der Gesetzentwurf ist von dem Bundesministerium der Justiz und dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gemeinsam erstellt worden.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. S. Jm' or similar, written in a cursive style.

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), wird wie folgt geändert:

1. § 11 wird wie folgt gefaßt:

"§ 11

(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a auf Wohnraum anzuwenden, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und seit dem 3. Oktober 1990

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 dienen.

Bei der Vermietung dieses Wohnraums sind Preisvorschriften nicht anzuwenden. §§ 1 bis 10a sind auch auf Wohnraum anzuwenden, dessen Errichtung mit Mitteln der vereinbarten Förderung im Sinne des § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurde.

(2) Auf anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a ab [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] anzuwenden, soweit sich aus den §§ 12 bis 17 nichts anderes ergibt."

2. Nach § 11 werden folgende §§ 12 bis 17 angefügt:

"§ 12

(1) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kann bis zum 31. Dezember 1997 die Zustimmung zu einer Erhöhung des bislang ohne Erhöhungen nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung geschuldeten Mietzinses um 20 vom Hundert verlangt werden, wenn an dem Gebäude mindestens drei der fünf folgenden Bestandteile keine erheblichen Schäden aufweisen:

1. Dach,
2. Fenster,
3. Außenwände,
4. Hausflure oder Treppenräume oder
5. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen.

Der Erhöhungssatz ermäßigt sich um 5 vom Hundert bei Wohnraum, der nicht mit einer Zentralheizung und einem Bad ausgestattet ist.

(2) Von dem in Absatz 1 genannten Erhöhungssatz können 5 vom Hundert erst ab 1. Januar 1997 verlangt werden.

(3) Die Erhöhung darf jeweils weitere 5 vom Hundert betragen bei

1. Wohnraum in einem Einfamilienhaus,
2. Wohnraum, der im komplexen Wohnungsbau geplant war und der nach dem 30. Juni 1990 fertiggestellt worden ist, sofern seine Ausstattung über den im komplexen Wohnungsbau üblichen Standard erheblich hinausgeht.

(4) Bei der Anwendung des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 bleiben Mieterhöhungen nach der Ersten und nach §§ 1, 2 und 4 der Zweiten Grundmietenverordnung außer Betracht.

(5) Der Mieter kann die Zustimmung zu dem Erhöhungsverlangen verweigern, wenn der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage seit dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] vereinbart werden. Dann schuldet er die Zustimmung zu einer Erhöhung bis zur Höhe der in Satz 1 bezeichneten Entgelte, höchstens jedoch bis zu der sich aus den Absätzen 1 bis 4 ergebenden Höhe.

(6) Abweichend von § 2 Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 gilt:

1. Der Anspruch ist gegenüber dem Mieter schriftlich geltend zu machen und zu erläutern.
2. Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des 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.

3. Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des zweiten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

(7) Abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 2 dürfen bei der Erstellung eines Mietspiegels, der nicht über den 30. Juni 1999 hinaus gilt, auch die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Entgelte zugrunde gelegt werden.

§ 13

(1) Bei der Anwendung des § 3 auf Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 dürfen Mieterhöhungen, die bis zum 31. Dezember 1997 erklärt werden, insgesamt drei Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen, es sei denn, der Mieter stimmt im Rahmen einer Vereinbarung nach § 17 einer weitergehenden Mieterhöhung zu.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden,

1. soweit der Vermieter bauliche Änderungen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die oder deren Umfang er nicht zu vertreten hat, oder
2. wenn mit der baulichen Maßnahme vor dem 1. Juli 1995 begonnen worden ist.

§ 14

(1) Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen bei Mietverhältnissen aufgrund von Verträgen, die vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden sind, auch nach diesem Zeitpunkt bis zum 31. Dezember 1997 auf die Mieter

umgelegt und hierfür Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangt werden. Sind bis zu diesem Zeitpunkt Betriebskosten umgelegt oder angemessene Vorauszahlungen verlangt worden, so gilt dies als vertraglich vereinbart.

(2) Betriebskosten, die auf Zeiträume vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] entfallen, sind nach den bisherigen Vorschriften abzurechnen. Später angefallene Betriebskosten aus einem Abrechnungszeitraum, der vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] begonnen hat, können nach den bisherigen Vorschriften abgerechnet werden.

§ 15

Auf Erhöhungen der Kapitalkosten für Altverbindlichkeiten im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfegesetzes ist § 5 nicht anzuwenden.

§ 16

(1) Bis zum 31. Dezember 1997 kann der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses entsprechend § 2 der Zweiten Grundmietenverordnung um 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für jeden Bestandteil im Sinne des § 12 Abs. 1 zum Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats verlangen, wenn an dem Bestandteil erhebliche Schäden nicht vorhanden sind und dafür eine Erhöhung bisher nicht vorgenommen wurde.

(2) Vor dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] getroffene Vereinbarungen über Mieterhöhungen nach Instandsetzung im Sinne des § 3 der Zweiten Grundmietenverordnung bleiben wirksam.

§ 17

§ 10 Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9, § 10 Abs. 2, §§ 10a bis 16 abweichen, unwirksam sind, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat."

Artikel 2

Angemessenheit von Entgelten

Nicht unangemessen hoch im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sind Entgelte für Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, die bis zum 31. Dezember 1997

1. nach § 3 oder § 13 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geändert, nach § 13 in Verbindung mit § 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vereinbart oder bei der Wiedervermietung in dieser Höhe vereinbart worden sind oder
2. 20 vom Hundert der nach §§ 12, 16 oder 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erhöhten Mieten nicht übersteigen.

Artikel 3

Anderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

In § 35 Satz 2 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) wird die Verweisung "§ 11 Abs. 2 bis 7" durch "§ 11 Abs. 2" ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Wohngeldsondergesetzes

Das Wohngeldsondergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2406), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 9. November 1994 (BGBl. I S. 3419), wird wie folgt geändert:

1. Folgender neuer § 11b wird eingefügt:

"§ 11b

**Freibetrag bei der Überleitung ins
Vergleichsmietensystem**

Von dem nach §§ 8 bis 11a ermittelten monatlichen Einkommen wird im Fall einer Erhöhung der Miete nach dem 30. Juni 1995 bei der Berechnung eines Mietzuschusses vor Anwendung der Anlagen 1 bis 5 bei Alleinstehenden ein Freibetrag von 75 Deutsche Mark abgesetzt, wenn das monatliche Einkommen 1.000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Für das zweite und jedes weitere Familienmitglied erhöhen sich der Freibetrag um 25 Deutsche Mark und die Einkommensgrenze um 400 Deutsche Mark. Bei Überschreitung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Einkommensgrenzen wird der Freibetrag für jeweils volle 100 Deutsche Mark der Überschreitung um 25 Deutsche Mark gekürzt."

2. In § 18 Abs. 1 Nr. 2 werden nach den Wörtern "vom Hundert" die Wörter "oder um mindestens 30 Deutsche Mark" eingefügt.

Artikel 5

Inkrafttreten, Außerkrafttreten von Vorschriften

(1) Artikel 1 bis 3 treten am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft

1. die Erste Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269),
2. die Zweite Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416),
3. die Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1415).

(2) Artikel 4 tritt am 1. Juli 1995 in Kraft.

B e g r ü n d u n g

A. Allgemeines

I. Lage nach dem Einigungsvertrag

Nahezu der gesamte Mietwohnungsbestand in der DDR war bei deren Beitritt zur Bundesrepublik preisgebunden. Für den älteren Wohnungsbestand führte die Preisbindung durch die Preisordnung Nr. 415 - Anordnung über die Forderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise - vom 6. Mai 1955 (GBl. I Nr. 39 S. 330) dazu, daß die Miethöhe größtenteils durch reichsrechtliche Preisvorschriften bestimmt wurde, die nach dem Zweiten Weltkrieg verlängert worden waren. Die Mieten waren auf diese Weise praktisch auf dem Stand der Vorkriegszeit eingefroren.

Dementsprechend lagen die Mieten zur Zeit des Beitritts im älteren Wohnungsbestand in der Größenordnung von 0,50 bis 1,00 DM je qm Wohnfläche. Für die später errichteten Wohnungen bestimmte die Verordnung vom 19. November 1981 (GBl. I Nr. 34 S. 389) Miethöhen von 0,80 bis 0,90 DM je qm, für Ost-Berlin von 1,00 bis 1,25 DM je qm zuzüglich 0,40 DM für Zentralheizung.

Die niedrigen preisgebundenen Mieten machten in der Zeit unmittelbar vor dem Beitritt lediglich etwa 2 bis 4 % der Ausgaben eines Arbeiter- und Angestelltenhaushaltes aus (Gunnar Winkler (Hrsg.), Sozialreport DDR 1990, S. 170).

Durch die niedrigen Mieten wurden aber Jahr für Jahr steigende Subventionen des Staates erforderlich. So wurden im Jahre 1988 etwa 16 Mrd. Mark aus dem Staatshaushalt für das Wohnungswesen einschließlich der Zuwendungen zur Aufrechterhaltung der niedrigen Mieten bereitgestellt. Gegenüber 1970 bedeutete dies eine

Steigerung annähernd auf das Achtfache. Zwei Drittel der Bewirtschaftungskosten für den Wohnungsbau wurden aus dem Staatshaushalt gedeckt (Winkler a. a. O. Seite 171).

Die genannten Preisverordnungen wurden durch die Verordnung über die Aufhebung bzw. Beibehaltung von Rechtsvorschriften auf dem Gebiet der Preise vom 25. Juni 1990 (GBl. I Nr. 37 S. 472) und später durch Anlage II zum Einigungsvertrag mit der Maßgabe aufrechterhalten, daß die Preisvorschriften hinsichtlich der Wohnraummieten am 31. Dezember 1991 außer Kraft treten sollten.

An die dadurch geschaffene Rechtslage knüpft § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG) i. d. F. des Einigungsvertrages an, indem er "für Wohnraum, dessen höchstzulässiger Mietzins sich bei Wirksamwerden des Beitritts aus Rechtsvorschriften ergibt", die allgemeinen Möglichkeiten der Mieterhöhung nach §§ 2, 4 und 5 MHG ausschließt. Nur Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen nach § 3 MHG sind für diesen Wohnraum zulässig. § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 MHG ermächtigt jedoch die Bundesregierung, "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".

In den Erläuterungen zu den Anlagen zum Einigungsvertrag wird in diesem Zusammenhang ausgeführt: "Ziel muß es sein, diese Mieten in das auch im übrigen Bundesgebiet geltende Vergleichsmietenprinzip zu überführen..." (Bundestags-Drs. 11/7817 S. 174 zu Abschnitt II Nr. 7).

II. Mietenreform nach der deutschen Einigung

1. Die Erste Grundmietenverordnung (1. GrundMV) und die Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV), beide vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269 und S. 1270), bilden die Ausgangslage für die Überleitung in das Vergleichsmietensystem.

Durch die 1. GrundMV wurde der höchstzulässige Mietzins, der sich für Wohnraum im Beitrittsgebiet am 2. Oktober 1990 aus Rechtsvorschriften der DDR ergab, zum 1. Oktober 1991 um durchschnittlich 1,00 DM je qm Wohnfläche monatlich erhöht. Wohnwert und Ausstattungsmerkmale der Wohnung wurden dabei mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt: Zuschläge von jeweils 0,15 DM konnten bei Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 mit Bad oder Zentralheizung ausgestattet waren, sowie bei Wohnungen in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern geltend gemacht werden. Abschläge in Höhe von je 0,15 DM je qm Wohnfläche galten für Wohnungen mit Außen-WC sowie für Wohnungen, die nicht in sich abgeschlossen waren.

2. Die BetrKostUV ermöglichte es den Vermietern, gleichzeitig mit der Mieterhöhung nach der 1. GrundMV für alle nach früherem DDR-Recht preisgebundenen Wohnungen die Betriebskosten umzulegen und Vorauszahlungen darauf zu erheben. Die Verordnung legte dabei den Begriff der Betriebskosten zugrunde, der sich im Miet- und Wohnungsrecht der alten Länder entwickelt hatte, und führte damit auf dem Gebiet der Betriebskosten praktisch zur Rechtseinheit.
3. Aufgrund der gestiegenen Mietereinkommen konnte zum 1. Januar 1993 mit der Zweiten Grundmietenverordnung (2. GrundMV) vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416) ein weiterer Anpassungsschritt in Richtung auf das Vergleichsmietensystem vollzogen werden.

Die Anhebung der Mieten nach der 2. GrundMV erfolgte dabei differenziert nach der Ausstattung und dem Instandhaltungszustand der Wohnungen. Unabhängig vom Zustand der Wohnung erhöhte sich die Grundmiete im Regelfall um 1,20 DM je qm Wohnfläche monatlich. Dieser Grundbetrag verringerte sich für Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 nicht mit einem Bad ausgestattet waren, um 0,30 DM sowie für Wohnungen, die bis zum Beitritt nicht mit einem Innen-WC ausgestattet waren, um weitere 0,15 DM. Zuschläge zum Grundbetrag in Höhe von 0,30 DM waren für Wohnraum in Einfamilienhäusern in Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern vorgesehen.

Abhängig vom Zustand der Gebäude wurden zusätzlich ab 1. Januar 1993 und 1. Januar 1994 Erhöhungsbeträge in Höhe von insgesamt 1,50 DM je qm zugelassen für Gebäude, deren Dach, Fenster, Außenwände, Hausflure, Treppenräume oder Installationen keine erheblichen Schäden aufwiesen. Drei dieser sog. Beschaffenheitszuschläge in Höhe von jeweils 0,30 DM konnten zum 1. Januar 1993 und zwei zum 1. Januar 1994 geltend gemacht werden. Mit dieser Regelung wurde die Instandhaltungsleistung des Vermieters honoriert und gleichzeitig ein Anreiz geschaffen, unterbliebene Instandsetzungen nachzuholen. Ergänzend dazu und zu den Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§ 3 MHG) wurde die Vereinbarung freiwilliger Mieterhöhungen nach Instandsetzung zugelassen (§ 3 der 2. GrundMV).

III. Mieten- und Einkommensentwicklung seit der deutschen Einigung

1. Die geringe Qualität vieler Wohnungen in den neuen Ländern ist vor allem darauf zurückzuführen, daß die Mieten in der Vergangenheit für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht ausreichten. Eine dem West-Standard vergleichbare Wohnqualität kann nur auf der Grundlage kostendeckender und wohnwertgerechter Mieten erreicht werden. Deshalb hat die Bundesregierung von der Ermächtigung in § 11 Abs. 3 MHG Gebrauch gemacht

(vgl. im einzelnen oben II.). Infolge der 1. GrundMV sind die Grundmieten zum 1. Oktober 1991 um ca. 1,00 DM auf 2,00 DM angestiegen. Damit erhöhten sich die Wohnkosten um durchschnittlich 62,00 DM monatlich je Wohnung. Bei den Vermietern führte die Erhöhung der höchstzulässigen Grundmiete zu einer Liquiditätsverbesserung von rund 3 Mrd. DM jährlich.

Durch die BetrKostUV ergaben sich Mietsteigerungen von ca. 3,00 DM, so daß von der gesamten Mietsteigerung in Höhe von ca. 4,00 DM etwa 3,00 DM auf die Betriebskosten entfielen. Die Umlage der tatsächlich anfallenden Betriebskosten der Wohnung auf die Mieter entlastete die Vermieter zusätzlich in erheblichem Umfang.

Aufgrund der geringen Anhebung der Grundmiete war insbesondere zur Finanzierung von Instandhaltungsinvestitionen ein weiterer Mietanhebungsschritt notwendig. Infolge der 2. GrundMV sind die Grundmieten zum 1. Januar 1993 um ca. 2,00 DM und zum 1. Januar 1994 noch einmal um ca. 0,50 DM angestiegen. Die Warmmieten betragen gegenwärtig einschließlich der Modernisierungsumlagen im Gesamtdurchschnitt der Wohnungen 8,00 bis 8,50 DM je qm und Monat.

Mit den Grundmietenverordnungen, staatlichen Bewirtschaftungshilfen und Förderprogrammen sowie dem Altschuldenerhilfegesetz wurde nicht nur die Existenz der Wohnungsunternehmen und des privaten Mietwohnungsbestandes gesichert, sondern wurden auch die für eine umfangreiche Investitionstätigkeit notwendigen Finanzierungsspielräume geschaffen.

2. Auch bei diesem Mietenniveau kann der vorhandene Instandsetzungsrückstau noch nicht in vollem Umfang beseitigt werden. Dazu kommt, daß den Wohnungsunternehmen aufgrund der ab 1. Juli 1995 fälligen Zinsen für die noch verbliebenen Altschulden Liquidität entzogen wird.

Aber nicht nur um den Grad der Kostendeckung zu verbessern, sondern auch für die Herausbildung wohnwertgerechter Mieten ist der Übergang in das Vergleichsmietensystem notwendig.

3. Der Anstieg der Mieten in den neuen Ländern war begleitet von hohen Einkommenszuwächsen. So stiegen die verfügbaren Einkommen im Zeitraum Februar 1992 bis Juli 1994 von durchschnittlich 1 912,00 DM auf 2 651,00 DM, d. h. um 38,7 %. Der Preisanstieg einschließlich Mietsteigerung betrug zum gleichen Zeitraum 13,8 %, so daß sich ein Zuwachs der Realeinkommen von ca. 22 % ergab. Die günstige Einkommensentwicklung erstreckte sich auch auf die Bezieher von Sozialeinkommen, wie z. B. Rentner- und Arbeitslosenhaushalte.

Die Warmmietenbelastung aller Haushalte, d. h. der für die Miete einschließlich kalter Nebenkosten und Heizkosten aufzubringende Anteil des verfügbaren Einkommens, ist infolge der positiven Einkommensentwicklung trotz erheblicher Mietsteigerungen im Zeitraum Februar 1992 bis Mitte 1994 nur vergleichsweise geringfügig von gut 17 % auf 20 % angestiegen. Die Warmmietenbelastung in den alten Ländern liegt bei ca. 25 %.

Für die Finanzierung der ab 1. Juli 1995 eintretenden Mietsteigerungen werden zusätzlich zu den bis Mitte 1994 eingetretenen Einkommenssteigerungen weitere Einkommenszuwächse zur Verfügung stehen (vgl. nachstehend IV. 2.).

IV. Eckwerte für einen Übergang in das Vergleichsmietensystem

Bei der Einigung über den Inhalt der 2. GrundMV haben die ostdeutschen Bauminister und der Bundesbauminister im sogenannten "Magdeburger Kompromiß" am 27. Juni 1992 zur Einführung des Vergleichsmietensystems beschlossen: "Die Wohnungsbauminister

stimmen darin überein, daß durch den heute getroffenen Kompromiß eine Regelung getroffen wurde, die ab Mitte 1995 den Übergang in das Vergleichsmietensystem ermöglicht und bis dahin weitere Mieterhöhungs-Verordnungen entbehrlich sind".

Daneben ist von Bedeutung, daß die Zinshilfe für die Altschulden der Wohnungsunternehmen zum 1. Juli 1995 endet mit der Folge, daß für die überwiegende Zahl der Wohnungen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften der neuen Bundesländer von diesem Zeitpunkt an eine Zinsbelastung von ca. 1,00 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich anfällt, die die Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen erheblich beeinträchtigt, wenn nicht zumindest ein teilweiser Ausgleich durch - wohnwertabhängige - Mieterhöhungen ermöglicht wird.

1. Besondere Übergangsregelung

Im Vergleichsmietensystem bilden sich ortsübliche Vergleichsmieten im wesentlichen aus den zwischen Mietern und Vermietern grundsätzlich frei vereinbarten Mieten. Der Übergang in das Vergleichsmietensystem in den neuen Ländern wird dadurch erschwert, daß Mieten, die keiner Preisbindung unterliegen, nur für Neubauten (Fertigstellung ab 3. Oktober 1990) und ihnen gleichgestellte, durch umfassende Rekonstruktion nicht bewohnbaren Wohnraums neu entstandene Wohnungen vorhanden sind. Dieses nach Art und Anzahl beschränkte Segment umfaßt nicht einmal 4 % des Wohnungsbestandes. Für die Masse des preisgebundenen Wohnungsbestandes fehlt es dagegen an Vergleichsmieten.

Als Ersatz für ortsübliche Vergleichsmieten, die sich auf der Basis frei vereinbarter Mieten bilden, kommen weder langfristig reglementierte Mietanpassungen nach Art der Grundmietenverordnungen in Betracht noch die Übertragung westdeutscher Vergleichsmietenstrukturen auf die - ganz anders strukturierten - ostdeutschen Wohnungsbestände. Die letztgenannte Möglichkeit setzt im übrigen empirische Erhebungen und die Entwicklung von Anpassungsmodellen voraus, was einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde.

Dies alles macht eine besondere Übergangsregelung notwendig, die möglichst viele Elemente vom Vergleichsmietensystem übernimmt, aber die noch fehlenden Vergleichsmieten durch einen differenzierten wohnwertorientierten Einstieg ersetzt.

2. Berücksichtigung der Einkommensentwicklung

Wie bereits unter III. ausgeführt, sind die verfügbaren Haushaltseinkommen von 1992 bis 1994 im Durchschnitt um 38,7 % gestiegen. Abzüglich des Preisanstiegs einschließlich Mietsteigerungen von 13,8 % ergab sich somit ein Zuwachs der Realeinkommen von ca. 22 %.

Dem entspricht es, daß die Belastung des verfügbaren Einkommens der Mieterhaushalte durch die Warmmiete trotz der Mietsteigerungen von 1992 bis 1994 nur geringfügig von gut 17 % auf 20 % angestiegen ist.

Ausgehend von einem - auch vom Sachverständigenrat erwarteten - weiteren Anstieg der Einkommen bis Ende 1995 nominal um ca. 10 % werden den Mietern real etwa 5 % oder ca. 140,00 DM zusätzlich zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche Belastung der Mieterhaushalte durch die Warmmiete wird infolge der Einkommensverbesserungen nur geringfügig steigen.

3. Wohngeld

Seit Inkrafttreten am 1. Oktober 1991 ist es die Aufgabe des Wohngeldsondergesetzes, die mit der mehrstufigen Mietenreform in den neuen Ländern verbundenen Mietsteigerungen für einkommensschwächere Haushalte sozial abzufedern und dadurch den Gegebenheiten in den neuen Ländern in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Diese Aufgabe stellt sich auch für die vorgesehene Überleitung bisher

preisgebunder Mieten in das Vergleichsmietensystem des Miethöhegesetzes (MHG).

Dafür sind folgende Änderungen des Wohngeldsondergesetzes erforderlich:

- a) Für die von Mieterhöhungen im 2. Halbjahr 1995 betroffenen, besonders einkommensschwachen Haushalte wird ein degressiv gestaffelter Einkommensfreibetrag vorgesehen. Dieser Freibetrag liegt für Alleinstehende bei 900 DM im Jahr, entsprechend 75 DM im Monat. Für jedes weitere Familienmitglied wird ein Freibetrag von 300 DM im Jahr oder 25 DM im Monat abgesetzt. Der Freibetrag wird in voller Höhe dann berücksichtigt, wenn bei Alleinstehenden das monatliche Einkommen 1.000 DM nicht übersteigt; für jedes weitere Familienmitglied steigt diese Einkommensgrenze um 400 DM, der Freibetrag entsprechend um 25 DM im Monat. Werden die genannten Einkommensgrenzen überschritten, wird der Freibetrag für jeweils volle 100 DM der Überschreitung um 25 DM gekürzt.
- b) Im Falle spürbarer Mieterhöhungen soll auch bei allen Haushalten, die bereits Wohngeld beziehen, eine Überprüfung und ggfs. Anpassung des Wohngeldes ermöglicht werden. Bei Wohngeldanträgen, die aus Anlaß der Mieterhöhung erstmals gestellt werden, oder bei Wiederholungsanträgen nach Ablauf eines Bewilligungszeitraums ist bei der Wohngeldberechnung von der erhöhten Miete auszugehen. Demgegenüber ist bei den Haushalten, die bereits Wohngeld beziehen, ein Antrag auf Neuberechnung nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 des Wohngeldsondergesetzes (WoGSoG) bisher nur dann zulässig, wenn die zu berücksichtigende Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten ohne Wärme- und Warmwasserkosten) um mehr als 15 % steigt. Da dieser Steigerungsbetrag in vielen Fällen der nach dem Entwurf des neuen § 12 MHG zulässigen Anhebungen der Nettokaltmiete (Miete ohne Nebenkosten) nicht überschritten werden dürfte, soll § 18

Abs. 1 Nr. 2 WoGSoG in der Weise ergänzt werden, daß grundsätzlich immer auch dann, wenn die Miete um mindestens 30 DM erhöht wird, auf Antrag eine Neuberechnung des Wohngeldes zulässig ist.

4. Erhöhungen im laufenden Mietverhältnis

Bei Wohnungen in Gebäuden mit schlechtem Bauzustand ist in der Regel ein dem Markt mutmaßlich entsprechendes Mietenniveau bereits durch die Grundmietenverordnungen erreicht. Eine weitere Erhöhung der Grundmiete soll daher nur zulässig sein, wenn in dem Gebäude mindestens drei Merkmale für Beschaffenheitszuschläge nach der 2. GrundMV erfüllt sind. Für diese Wohnungen soll bei guter Ausstattung eine Erhöhung von 20 % auf die Grundmiete ohne Modernisierungszuschläge zulässig sein (neuer § 12 Abs. 1 MHG), 15 % der Erhöhung können ab 1. Juli 1995, weitere 5 % ab 1. Januar 1997 verlangt werden.

Für Wohnungen, die nicht zugleich mit Zentralheizung und Bad ausgestattet sind, entspricht es dem niedrigeren Wohnwert, die Erhöhung jeweils um 5 % abzusenken.

Andererseits erscheint ein Zuschlag von 5 % für Einfamilienhäuser wegen deren besonderem Wohnwert - häufig verbunden mit einer Garten- oder sonstigen Grundstücksnutzung - angemessen, wie dies früher bereits in der 2. GrundMV geschehen ist. Das gleiche gilt für die sogenannten Wendewohnungen mit Weststandard; also solche, die im komplexen Wohnungsbau geplant waren und nach dem 30. Juni 1990 fertiggestellt worden sind, sofern sie in ihrer Ausstattung Weststandard erreichen.

Bei einem - in engen Teilbereichen schon heute auftretenden - Überangebot an Wohnungen können diese pauschalen Erhöhungssätze zu einem Mietzins führen, der bei einer Neuvermietung nicht zu erzielen wäre. Deshalb soll der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern dürfen,

wenn das Niveau der während des Mietverhältnisses oder bei Neuabschluß vereinbarten Mieten unter der vom Vermieter verlangten Erhöhung liegt.

Dieser Erhöhungsrahmen ermöglicht auf der anderen Seite die Deckung eines erheblichen Teils der am 1. Juli 1995 eintretenden Zinsbelastung durch Altschulden, ein Eckwert, der vor allem im Hinblick auf die ungeschmälerete Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen von Bedeutung ist.

5. Neuvertragsmieten

Bei Neuvertragsmieten, aus denen und den nach Nr. 4 erhöhten Bestandsmieten sich künftig die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln werden, kann bei der Wiedervermietung von Wohnraum nicht ein beliebig hoher Mietzins vereinbart werden. Nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WistG) handelt vielmehr ordnungswidrig, wer unter den dort näher bestimmten Voraussetzungen einen Mietzins fordert, annimmt oder vereinbart, der mehr als 20 % über den üblichen Entgelten für derartigen Wohnraum liegt. Durch eine gesonderte Regelung zu dieser Vorschrift werden einzelne Fälle für den bislang preisgebundenen Wohnraum im Beitrittsgebiet klargestellt.

Der Mieter kann in diesen Fällen die Zahlung des überhöhten Mietzinses verweigern und den überhöhten Teil des bereits von ihm bezahlten Mietzinses zurückfordern.

6. Begrenzung des Modernisierungszuschlags

Für Modernisierungen im Sinne des § 3 MHG soll eine Begrenzung bei 3,00 DM je qm Wohnfläche eingeführt werden. Damit sollen die Mieter vor starken Mietbelastungen geschützt werden.

Diese Begrenzung ermöglicht ohne Berücksichtigung staatlicher und sonstiger Modernisierungsbeihilfen einen Modernisierungsaufwand von ca. 20 000,00 DM je Wohnung in der

durchschnittlichen Größe von 62 qm. Wird staatliche Hilfe in Anspruch genommen, so kann sich dieser Betrag bis zu einer Größenordnung von 25 000,00 bis 28 000,00 DM (KfW-Programm) erhöhen.

Die Begrenzung gilt nicht, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die oder deren Umfang durch Rechtsvorschrift oder behördliche Anordnung veranlaßt worden sind.

Weitergehende Vereinbarungen einer Mieterhöhung nach Modernisierung sind nach § 17 i. V. m. § 10 Abs. 1 MHG zulässig. Bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes begonnene Modernisierungsmaßnahmen sind von der Begrenzung ausgenommen.

7. Einseitige Mieterhöhung oder Zustimmungsprinzip

Für die Mieterhöhung gilt grundsätzlich das Verfahren nach dem MHG. Erteilt der Mieter die Zustimmung, so schuldet er den erhöhten Mietzins von Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen bis zu diesem Zeitpunkt nicht zu, z. B. weil die ortsübliche Neuvertragsmiete niedriger ist als die verlangte Erhöhung, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. In diesem Fall schuldet der Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung auf den Mietzins für vergleichbaren Wohnraum, in jedem Fall aber nach oben begrenzt durch das ursprüngliche Erhöhungsverlangen.

8. Dauer der Übergangszeit

Die Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis in einer Größenordnung von 10 bis 20 % berücksichtigen die Einkommensentwicklung bis Ende 1995. Die Übergangszeit, in der die Mieten nur mit den Begrenzungen durch dieses Gesetz angehoben werden dürfen, soll bis Ende 1997 befristet

werden. Am Ende dieser Zeit werden die Mieten in den neuen Bundesländern sich in einer Höhe bewegen und in einer Weise strukturiert sein, die einen nahtlosen Anschluß des Vergleichsmietensystems zulassen. Durch die Kappungsgrenzen des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG wird sprunghaften Mieterhöhungen vorgebeugt.

Eine längere Frist würde dazu führen, daß sich dann die Wohnkostenbelastung in den neuen Bundesländern entgegen den wirtschaftlichen Erfordernissen von derjenigen in den alten Bundesländern entfernen würde.

Im übrigen ist, wie das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 22. November 1994 betont hat, zu berücksichtigen, daß Mietpreisbindungen die freie Verfügung über das Eigentum und dessen Nutzung einschränken: "Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele legitimiert werden, sind verfassungsrechtlich dennoch nicht ausgeschlossen... Die Eigentumsgarantie gewährleistet nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Gerade im Bereich der Wohnungsmiete verlangt die Sozialbindung aus Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern, den der Gesetzgeber vorzunehmen hat (...). Dabei verfügt er angesichts des Umstandes, daß sich auf beiden Seiten grundrechtliche Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestaltungsspielraum... Die von Artikel 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen wären aber jedenfalls dann überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden" (Bundesverfassungsgericht, Beschluß des 1. Senats vom 22. November 1994, I BvR 351/91, S. 21). Im Hinblick auf diese Entscheidung soll die Übergangsfrist möglichst kurz gehalten werden.

9. Einordnung der Übergangsregelungen in das Miethöhegesetz

Die bisherigen Vorschriften zur Mietanpassung befinden sich im MHG bzw. in auf dieses Gesetz gestützten Verord-

nungen. Um diesen Standort zu erhalten, sollen durch das Mietenüberleitungsgesetz die erforderlichen Regelungen an das MHG angefügt werden. Es ist nicht erforderlich, ein eigenes neues Gesetz zu schaffen, das Sonderregelungen für das MHG enthält.

Die einzelnen Vorschriften werden nach Ablauf der Übergangsfrist ohne erneute Gesetzgebung weitgehend gegenstandslos. Danach wird das Vergleichsmietensystem des MHG im ganzen Bundesgebiet zur Anwendung gelangen.

V. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Grundmieten werden in der zweiten Hälfte des Jahres 1995 nach Maßgabe der einzelnen Wohnungstypen von gegenwärtig durchschnittlich rund 5,00 DM auf etwa 5,60 DM bzw. 12 % ansteigen. Dadurch ergeben sich im Durchschnitt zusätzliche Wohnkosten von ca. 37,00 DM pro Monat. Die Warmmieten werden nach der Mietanhebung Ende 1995 mit ca. 9,00 DM gut 12 % höher sein als Mitte 1994. Angesichts von Einkommenssteigerungen in Höhe von durchschnittlich 10 % ergibt sich also ein geringfügiger Anstieg der Wohnkostenbelastung. Bei der Mietentwicklung wurden jedoch auch modernisierungsbedingte Mietsteigerungen berücksichtigt, so daß der Anstieg der Warmmietenbelastung auch eine Verbesserung der Wohnqualität widerspiegelt.

Mieter mit niedrigem Einkommen, die die mit den anstehenden Mieterhöhungen verbundene Mehrbelastung aus eigener Kraft nicht tragen können, erhalten Wohngeld, das durch das Vierte Gesetz zur Änderung des Wohngeldsondergesetzes verbessert werden soll. Die durchschnittliche Mietbelastung der Wohngeldempfänger lag Mitte 1994, bezogen auf die Bruttowarmmiete und abhängig von Ausstattung und Größe der Wohnung sowie der Haushaltsgröße, in einem Bereich von etwa 16 und 25 %. Zugrunde gelegt wurden dabei Wohnflächen, die für Wohngeldempfänger im Beitrittsgebiet typisch sind. In den alten Bundesländern beträgt die entsprechende Durchschnittsbelastung ca. 30 %.

Die Belastung der Wohngeldempfänger durch die Warmmiete dürfte in den neuen Bundesländern nach den in der zweiten Hälfte des Jahres 1995 zu erwartenden Mieterhöhungen im Durchschnitt um etwa 2 % des verfügbaren Einkommens ansteigen und damit weiterhin deutlich unter den Belastungen durch die Warmmiete in den alten Bundesländern liegen.

Durch die höhere Mietbelastung infolge des Mietenüberleitungsgesetzes entstehen den kommunalen Trägern der Sozialhilfe Mehraufwendungen durch die Übernahme der Unterkunftskosten im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt. Legt man zugrunde, daß es im Beitrittsgebiet im Jahre 1995 durchschnittlich 0,3 Mio. Empfängerhaushalte von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt geben wird, so wird dies Mehrkosten der Träger der Sozialhilfe von schätzungsweise 30 Mio. DM zur Folge haben.

Beim Wohngeld werden die Rechtsänderungen im Jahre 1995 zu Mehrausgaben von 126 Mio. DM führen, die der Bund und die im Beitrittsgebiet betroffenen Länder jeweils zur Hälfte zu tragen haben.

Von den Mehrausgaben sind 40 Mio. DM auf die höhere Mietbelastung und 86 Mio. DM auf die Änderung des Wohngeldsondergesetzes zurückzuführen.

Die Bundesregierung beabsichtigt für das Jahr 1996 im Zusammenhang mit der anstehenden Novellierung des Wohngeldgesetzes eine Vereinheitlichung des Wohngeldrechts. Das Wohngeldsondergesetz soll bis zum Inkrafttreten dieser Wohngeldrechtsnovelle anwendbar bleiben. Seine Geltungsdauer wird entsprechend verlängert werden.

VI. Auswirkungen auf die Verbraucherpreise

Infolge des Gesetzes werden die Mieten in laufenden Verträgen um durchschnittlich ca. 0,60 DM pro qm und Monat ansteigen.

Daraus ergibt sich 1995 für das Verbraucherpreisniveau im Beitrittsgebiet ein Anstieg von ca. 1,4 %. Dazu kommen Mietsteigerungen infolge höherer Neuvertragsmieten und der Aufhebung der Kappungsgrenze für die umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten. Aufgrund der geringen Fluktuationsrate von ca. 4 % pro Jahr haben allerdings die im Laufe eines Jahres vereinbarten Zuschläge bei Neuvermietung auf das Verbraucherpreisniveau nur ganz geringe Auswirkungen. Auch die Aufhebung der Kappungsgrenze für die umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten fällt wegen der geringen Zahl der betroffenen Haushalte nur geringfügig ins Gewicht. Durch die zum 1. Januar 1997 mögliche Anhebung der Mieten in laufenden Verträgen um 5 % wird das Verbraucherpreisniveau um schätzungsweise 0,6 % ansteigen.

VII. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht, Strafrecht) und Artikel 74 Nr. 7 (Öffentliche Fürsorge) und Nr. 18 GG (Wohnungswesen).

Gemäß Art. 104a Abs. 3 Satz 3 Grundgesetz ist die Zustimmung des Bundesrates wegen der Änderungen des Wohngeldsondergesetzes in Art. 4 erforderlich.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 11 MHG)

Absatz 1 entspricht der bisherigen Regelung und stellt klar, daß auf Neubauwohnungen und auf wiederhergestellten, bisher unbenutzbaren Wohnraum das MHG ohne Abstriche anzuwenden ist, sofern dieser Wohnraum nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde. Zusätzlich gelten die §§ 1 bis 10a MHG ohne Einschränkungen auch für Wohnraum, dessen Errichtung im Wege der vereinbarten Förderung im Sinne von § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) gefördert wurde.

Absatz 2 regelt, daß der übrige Wohnraum im Beitrittsgebiet grundsätzlich auch den Vorschriften des MHG unterliegen soll; allerdings mit den durch das Fehlen einer ortsüblichen Vergleichsmiete bedingten und durch die erforderliche Rücksichtnahme auf die Einkommensentwicklung im Beitrittsgebiet gebotenen Sonderregeln der §§ 12 ff. Es wird prinzipiell der gesamte Wohnungsbestand aus der Zeit vor dem Beitritt erfaßt. Der Wohnraum, für den die Sonderregelungen gelten, wird nicht mehr dadurch bezeichnet, daß es sich um Wohnraum handelt, der früher Preisvorschriften unterlag. Prinzipiell war der gesamte Wohnraum in den neuen Bundesländern in diesem Sinne preisgebunden. Insoweit decken § 11 Abs. 2 alter und neuer Fassung den gleichen Wohnraumbestand ab.

Ausgenommen von der Geltung des MHG bleiben die in § 10 Abs. 3 MHG benannten Wohnungen. § 11 Abs. 2 verweist auf die §§ 1 bis 10a MHG, also auch auf § 10 Abs. 3 MHG. § 10 Abs. 3 MHG wiederum nimmt die Vorschriften der §§ 1 bis 9 MHG für die in § 10 Abs. 3 beschriebenen Sachverhalte aus. Da die §§ 12 bis 17 ihrerseits jeweils an die §§ 1 bis 9 anknüpfen, gelten auch diese Vorschriften nicht für den in § 10 Abs. 3 MHG genannten Wohnraum.

Im Ergebnis bleibt damit Wohnraum, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert worden ist, ausgenommen. Dies gilt für mit öffentlichen Mitteln geförderte Sozialwohnungen (§§ 1 ff. Wohnungsbindungsgesetz), mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Neubauwohnungen im Sinne der §§ 87a, 111 des II. WoBauG und die mit Aufwendungshilfen geförderten Neubauwohnungen im Sinne der §§ 88 bis 88c des II. WoBauG. Unberührt bleibt auch Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist; Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist, und Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

Zu Artikel 1 Nr. 2

Zu § 12 MHG

In § 12 wird das allgemeine Erhöhungsrecht im laufenden Vertrag geregelt. Die Voraussetzungen des § 2 MHG, insbesondere die Jahresfrist der Nr. 1 des Absatzes 1 müssen eingehalten werden. Die gewählte Differenzierung dient der Annäherung der bestehenden preisgebundenen Mieten an sich unter Marktverhältnissen herausbildende Mietstrukturen. Die in dem Übergangszeitraum höchstzulässigen Mietanhebungen sollen den Kostendeckungsgrad der Mieten verbessern und dazu beitragen, daß sich in den neuen Ländern eine stärker an den Wohnwerten orientierte Mietendifferenzierung ergibt. Wohnwertunterschiede sollten sich aus Gründen der Gerechtigkeit und zur Schaffung von Investitionsanreizen in Mietunterschieden niederschlagen. Deshalb enthält § 12 Abs. 1 bis 3 nach Bauzustand und Ausstattung differenzierte Mietanhebungssätze. Mieten, die die Wohnwertvorstellungen der Mieter widerspiegeln, werden sich allerdings erst nach einer Reihe von Jahren nach Auslaufen der Übergangsregelung herausbilden.

Zu Absatz 1

Ausgangspunkt ist eine Erhöhung um 20 % des bisherigen Mietzinses. Die Mietanhebung bezieht sich auf die Mieten ohne Erhöhung aufgrund von Modernisierungen und Instandsetzungsvereinbarungen im Sinne von § 3 der 2. GrundMV, um Verzerrungen des Mietniveaus durch weitere Zuschläge auf schon erhöhte Mieten zu vermeiden. Um zu vermeiden, daß bei schlecht instand gehaltenen Wohnungen die Miete erhöht wird, ist Voraussetzung für diese Erhöhung, daß mindestens drei der fünf Beschaffenheitszuschläge nach § 2 der 2. GrundMV vom Vermieter verlangt werden dürfen.

Der Spielraum für Mieterhöhungen reduziert sich um 5 %, wenn eines der in Satz 2 genannten Ausstattungsmerkmale fehlt. Die Reduzierung soll dem niedrigeren Wohnwert einer nicht mit Zentralheizung und Bad ausgestatteten Wohnung Rechnung tragen.

Zu Absatz 2

Von der Erhöhung nach Absatz 1 um insgesamt bis zu 20 % können bis zu 15 % ab 1. Juli 1995, weitere 5 % ab 1. Januar 1997 geltend gemacht werden.

Zu Absatz 3

Neben der in Absatz 2 vorgesehenen Absenkung des Erhöhungssatzes soll durch zwei zusätzliche Erhöhungskriterien in Absatz 3 weiter differenziert werden.

Zu Nummer 1

Ein von einem Haushalt genutztes Einfamilienhaus hat einen erheblich höheren Wohnwert als eine Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, die in aller Regel keinen Garten hat und bei der durch das Zusammenleben von mehreren Parteien leicht Störungen auftreten können. Der höhere Wohnwert soll sich auch im Mietzins niederschlagen.

Zu Nummer 2

Ein Teil der noch im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus begonnenen und zum 30. Juni 1990 noch im Bau befindlichen Wohnungen - die sog. "Wendewohnungen" - weisen bereits einen dem Weststandard nahekommenden oder vergleichbaren Wohnwert auf. Außerdem ist mit den Wendewohnungen in der Regel eine höhere Zinslast verbunden als sie Unternehmen ohne Wendewohnungen tragen müssen. Deshalb ist ein Mietaufschlag für Wendewohnungen gerechtfertigt. Auf Wohnungen, die in den sozialen Wohnungsbau übernommen wurden, ist die Regelung nicht anzuwenden.

Zu Absatz 4

Da die Nettokaltmieten in den neuen Bundesländern noch immer relativ gering und außerdem die Einkommen stark angestiegen sind, ist es gerechtfertigt, Mieterhöhungen nach der 1. GrundMV und nach den §§ 1, 2 und 4 der 2. GrundMV bei der Kappungsgrenze des § 2 Abs. 1 Nr. 3 MHG außer Betracht zu lassen. Hat der Mieter mit dem Vermieter allerdings eine freiwillige Mieterhöhung nach einer Instandsetzung im Sinne von § 3 der 2. GrundMV getroffen, so soll dem Mieter diese freiwillige Mieterhöhung auf die Erhöhung nach den Absätzen 1 bis 3 angerechnet werden.

Zu Absatz 5

Da bei entspanntem Wohnungsmarkt der Fall eintreten kann, daß die nach den Absätzen 1 bis 3 zulässigen Mieten nicht erzielbar sind, soll der Mieter das Recht zur Verweigerung der Zustimmung haben, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete für nach dem Inkrafttreten neu abgeschlossene Mietverhältnisse in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden im Beitrittsgebiet oder für vereinbarte Erhöhungen unter dem vom Vermieter verlangten Mietzins liegt. Er muß dies auch im Rechtsstreit ggf. beweisen. Ergibt sich eine unter dem vom Vermieter verlangten Mietzins liegende Miete, soll der Vermieter nicht zur Durchführung eines neuen Mieterhöhungsverlangens gezwungen sein, sondern vom Mieter die

Zustimmung zur Erhöhung auf den ortsüblichen Mietzins verlangen können. Dabei darf er aber nicht mehr verlangen, als ihm nach den Absätzen 1 bis 4 zustünde.

Zu Absatz 6

Absatz 6 regelt das Verfahren. Der Vermieter muß die Mieterhöhung schriftlich erklären und die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 4 erläutern. Der Mieter muß anders als nach der Grundmietenverordnung die Zustimmung erklären. Die Frist wird im Hinblick auf den kurzen Zeitraum zwischen Inkrafttreten des Gesetzes und dem Wirksamwerden der ersten Mieterhöhung zum 1. Juli 1995 auf mindestens einen Kalendermonat verkürzt.

Zu Absatz 7

Um den Übergang in das Vergleichsmietensystem zu erleichtern, sind insbesondere nach dem Auslaufen der Übergangszeit Mietpiegel erforderlich, die nach den dann vorliegenden frei vereinbarten Vergleichsmieten aufzustellen sind. In diesen Mietpiegeln sollen für eine weitere Übergangszeit bis zum 30. Juni 1999 auch die Entgelte nach den Absätzen 1 bis 4 berücksichtigt werden dürfen, die wegen ihrer Anknüpfung an die durch die 1. und 2. GrundMV noch preisgebundenen Mieten keine frei vereinbarten Mieten im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 sind.

Zu § 13 MHG

Durch § 13 werden Mieterhöhungen nach Modernisierung auf 3,00 DM pro Quadratmeter begrenzt. Die Begrenzung der Modernisierungsumlage soll verhindern, daß die Mieter zu stark belastet werden. Andererseits soll aber auch die Modernisierung nicht zu sehr beeinträchtigt werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von 62 Quadratmetern zugrunde gelegt, kann für jede Wohnung ein Modernisierungsaufwand von ca. 20 000,00 DM durch diese Regelung uneingeschränkt nach § 3 MHG mit 11 % jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Werden öffentliche Mittel für die Modernisierungsmaßnahme in Anspruch genommen, erhöht sich dieser Betrag auf 25 000,00 bis 28 000,00 DM (KfW-Programm).

Mit diesem Betrag ist eine durchaus nachhaltige Modernisierung möglich. Das belegen auch Erfahrungen aus der Vergangenheit: Nach Erhebungen des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik vom Juli 1994 zahlten 30 % aller Mieter einen Modernisierungszuschlag, der bei diesen Haushalten durchschnittlich 1,15 DM pro Quadratmeter im Monat betrug. Selbst bei umfangreichen Modernisierungen, bei denen Sammelheizung, Bad oder Innen-WC eingebaut und Vollaussstattung erreicht wurde, liegt die Modernisierungsumlage im Schnitt bei 2,14 DM pro Quadratmeter und Monat. In nur 8 % der Fälle führten Wertverbesserungen zu Modernisierungszuschlägen über 3,00 DM und mehr.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß die Begrenzung nur bis Ende 1997 beschränkt ist. Soweit die Mieter selbst eine Modernisierung wollen, die aus der zulässigen Umlage nicht zu finanzieren ist, kann eine höhere Umlage wirksam vereinbart werden (vgl. § 17). Insgesamt wird damit die wohnungswirtschaftlich erwünschte Modernisierung nicht nennenswert behindert.

Vor Luxusmodernisierungen wird der Mieter durch § 541b BGB geschützt. Der Mieter braucht eine Modernisierung nicht zu dulden, wenn die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

Durch die Kappung auf 3,00 DM stellt der Gesetzgeber allerdings klar, daß in aller Regel eine solche Mieterhöhung nach Modernisierung auch im Rahmen des § 541b BGB zulässig sein wird. Der Kappungsgrenze kann insoweit eine Ausstrahlwirkung zukommen. Die Auffassung, daß Modernisierungsumlagen in Höhe von bis zu 3,00 DM pro qm und Monat in aller Regel finanziell verkraftet werden können, wird durch empirische Untersuchungen gestützt. Danach ist in den neuen Ländern der Wunsch nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen stark ausgeprägt. Im Durchschnitt waren Mitte 1994 weit über die Hälfte der Mieter bereit, für

Wohnwertverbesserungen zwischen 2,00 und 3,00 DM je qm und Monat mehr an Miete zu zahlen. Auf Grund der weiterhin positiven Einkommensentwicklung und der zunehmenden Orientierung an westlichen Wohnstandards ist also davon auszugehen, daß Modernisierungsumlagen von bis zu 3,00 DM keine Härte für die Mieter darstellen. Bei einkommensschwachen Mietern wird darüber hinaus ein Teil der Modernisierungsumlage durch das Wohngeld abgedeckt.

Die Kappung gilt nicht für Kosten von Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Rechtsvorschriften, behördlichen Anordnungen oder sonstigen Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchführen mußte. Es erscheint unbillig, den Vermieter abweichend von § 3 MHG mit derartigen Kosten zu belasten. Die Formulierung ist dem § 10a Abs. 2 Satz 2 nachgebildet. Mit der Wendung "soweit der Vermieter ... durchgeführt hat" wird sichergestellt, daß bei einer Maßnahme, von der nur ein Teil vom Vermieter nicht zu vertreten ist, die Kosten dieses Teils über den Kappungsbetrag von 3,00 DM hinaus umgelegt werden können. Durch die Worte "... oder deren Umfang ..." wird zusätzlich verdeutlicht, daß bei Maßnahmen, die der Vermieter zwar aus eigenem Entschluß begonnen hat, deren Umfang aber durch Rechtsvorschriften wie z. B. die WärmeschutzVO bestimmt wird, Entsprechendes gilt.

Die Kappung der Mieterhöhung durch § 13 ist befristet. Sie gilt nicht für Modernisierungen, bei denen die Erhöhungserklärung erst nach dem 31. Dezember 1997 abgegeben wird. Von diesem Zeitpunkt an werden Mieterhöhungserklärungen wegen Modernisierung nicht mehr nach § 13 beschränkt.

Absatz 2 stellt klar, daß für Maßnahmen, mit deren baulicher Ausführung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes begonnen wurde, das bisherige Recht gilt, das keine Betragsbegrenzung kannte (§ 11 Abs. 2 i. V. m. § 3 MHG).

Zu § 14 MHG

Das Mietrecht der ehemaligen DDR bot dem Vermieter keine Möglichkeit, die anfallenden Betriebskosten in tatsächlicher Höhe umzulegen. Diese Möglichkeit wurde dem Vermieter erst mit der BetrKostUV eröffnet.

Absatz 1 erhält dem Vermieter bis zum 31. Dezember 1997 die bislang nach der BetrKostUV bestehende Möglichkeit, Betriebskosten einseitig auf den Mieter umzulegen und entsprechende Vorauszahlungen zu verlangen. Nach diesem Zeitpunkt gilt die Umlage von Betriebskosten und die Anforderung von Vorschüssen als vertraglich vereinbart, damit auch nach Auslaufen der Regelung eine Rechtsgrundlage für den Vermieter besteht, die Betriebskosten umzulegen und Vorschüsse anzufordern. Für Verträge, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden, gelten die allgemeinen Grundsätze, nach denen die Umlage von Betriebskosten und die Vorschußpflicht im Mietvertrag vereinbart werden muß (vgl. OLG Stuttgart, RES Bd. III § 2 MHG Nr. 43).

Durch Artikel 5 Abs. 1 Nr. 3 wird die BetrKostUV aufgehoben. Damit entfällt die Kappung der umlagefähigen Heizkosten gemäß § 4 Abs. 3 dieser Verordnung. Da der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes nicht immer mit dem Ende eines Betriebskostenabrechnungszeitraums zusammenfallen wird, bestimmt Absatz 2, daß Betriebskosten, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes angefallen sind, auch nach dem Inkrafttreten nach den bisherigen Vorschriften abgerechnet werden müssen. Konkret bedeutet dies: Die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung dürfen für den Zeitraum bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nur bis zu der in § 4 Abs. 3 der BetrKostUV bestimmten Höhe auf die Mieter umgelegt werden. Satz 2 dieses Absatzes gewährt dem Vermieter die Möglichkeit, auch Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum nach Inkrafttreten des Gesetzes nach den bisherigen Vorschriften umzulegen und abzurechnen, um einen ein-

heitlichen Abrechnungsschlüssel innerhalb eines Abrechnungszeitraums zu erhalten.

Zu § 15 MHG

Es wird klargestellt, daß die Zinsbelastung durch Altschulden, die die Vermieter zu tragen haben, nicht auf die Mieter umgelegt werden kann.

Zu § 16 MHG

Absatz 1 soll sicherstellen, daß dem Vermieter Erhöhungsmöglichkeiten nach § 2 der 2. GrundMV erhalten bleiben, soweit er sie bisher noch nicht ausgeschöpft hat. Dies erscheint erforderlich, um dem Vermieter diese Erhöhungsmöglichkeit auch dann zu erhalten, wenn die dazu notwendigen Instandsetzungsarbeiten sich über das Datum des Inkrafttretens des Gesetzes hinaus verzögert haben. Außerdem entsteht auf diese Weise für die Vermieter herabgewirtschafteter Wohnungen ein zusätzlicher Anreiz zu baulichen Instandsetzungsinvestitionen. Berechtigte Interessen der Mieter werden nicht beeinträchtigt, da die Mieter bei früherer Durchführung der Instandsetzungsarbeiten bereits nach der 2. GrundMV zur Zahlung dieser Beschaffenheitszuschläge verpflichtet gewesen wären.

Nach § 3 der 2. GrundMV konnten freiwillige Mieterhöhungen nach Instandsetzung in bestehenden Mietverhältnissen bis zum 1. Januar 1996 vereinbart werden. Absatz 2 stellt klar, daß entsprechende Vereinbarungen wirksam bleiben, auch wenn Instandsetzungsmaßnahmen z. B. erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden.

Zu § 17 MHG

Die Vorschrift stellt klar, daß auch von den §§ 12 bis 16 abweichende Vereinbarungen über eine Mieterhöhung während des Bestehens des Mietverhältnisses zulässig sind. Dies hat insbeson-

dere Bedeutung für die Zustimmung des Mieters zu einer Modernisierungsumlage, die über die in § 13 erlaubten 3,00 DM pro Quadratmeter und Monat hinausgeht.

Zum Schutz der Mieter mit geringer Geschäftsgewandtheit, die durch Vermieter zu übereilten Entschlüssen gedrängt werden könnten, gilt - von Ausnahmen abgesehen - das Haustürwiderufsgesetz (HaustWG). Während des Bestehens eines Mietverhältnisses getroffene Mieterhöhungsvereinbarungen sind ihrer Art nach Verträge, die von § 1 Abs. 1 HaustWG erfaßt werden (OLG Koblenz, NJW 1994, S. 1418 ff.). Eine Erklärung, zu der der Mieter durch mündliche Verhandlung im Bereich einer Privatwohnung bestimmt worden ist, wird nach den Grundsätzen des HaustWG erst wirksam, wenn der Mieter sie nicht binnen einer Frist von einer Woche schriftlich widerruft. Der Lauf der Frist beginnt erst, wenn der Vermieter dem Mieter eine drucktechnisch deutlich gestaltete schriftliche Belehrung über sein Widerrufsrecht ausgehändigt hat. Der Übereilungsschutz des HaustWG reicht aus. Liegen die Voraussetzungen des Gesetzes nicht vor, hat der Mieter in aller Regel schriftliche Unterlagen zugesandt bekommen und ausreichend Zeit, sich über die Tragweite seiner abzugebenden Erklärungen zu informieren. Ein zusätzlicher Schutz ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Zu Artikel 2 (Angemessenheit von Entgelten)

Die Vorschrift stimmt die sich aus den Übergangsregelungen des MHG ergebenden zulässigen Mieterhöhungen mit § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes ab.

Dazu stellt Nr. 1 zum einen sicher, daß die Mieten, die aufgrund von bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommenen Modernisierungsumlagen entstanden sind, auch im Falle der Neuvermietung keinen Tatbestand des § 5 WiStG erfüllen. Dies gilt auch für die nach § 13 MHG höchstzulässige Modernisierungsumlage von 3,00 DM.

Darüber hinaus wird durch Nr. 2 sichergestellt, daß - in Übereinstimmung mit § 5 WiStG - Entgelte im Falle der Neuvermietung bzw. Vereinbarung nicht unangemessen sind, die nicht mehr als 20 % über dem üblichen Mietzins liegen, der sich aus den nach §§ 12, 16 oder 17 MHG zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten ergibt.

Von der Vorschrift unberührt bleiben die sich aus § 5 WiStG ergebenden Regeln über die Unangemessenheit von anderen Fallgestaltungen, d. h. vor allem, daß sich die Neuvertragsmieten an den sich bildenden ortsüblichen Vergleichsmieten zu orientieren haben.

Zu Artikel 3 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes)

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz befaßt sich in den §§ 34 ff. mit Überlassungsverträgen zu Wohnzwecken und in den §§ 50 ff. mit sonstigen Grundstücken, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Dabei nimmt § 35 Satz 2 auf § 11 Abs. 2 bis 7 MHG Bezug. Die Vorschrift ist deshalb an die nunmehr geltenden Regelungen für Mietpreise im Beitrittsgebiet anzupassen.

Zu Artikel 4 (Änderung des Wohngeldsondergesetzes)

Zu Nr. 1 (§ 11b - neu -)

Aufgrund der Ermächtigung in Artikel 1 Nr. 7 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldsondergesetzes und des Wohngeldgesetzes vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2844) sind durch die Verordnung zur Änderung der Anlagen 1 bis 5 des Wohngeldsondergesetzes vom 9. November 1994 (BGBl. I S. 3419) die Anlagen 1 bis 5 des Wohngeldsondergesetzes für die Zeit ab 1. Juli 1995 neu gefaßt worden. Bei dieser Annäherung des Leistungsniveaus des Wohngeldes in den alten und in den neuen Bundesländern soll es bleiben (so auch schon Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bundestags-Drs. 12/8454, S. 9).

Allerdings ist es aus Anlaß des Übergangs von bisher preisgebundenen Mieten in das Vergleichsmietensystem des Miethöhegesetzes erforderlich, gerade bei Haushalten, die auf Grund der Struktur des Mietwohnungsbestandes keine dem Haushaltszuschnitt adäquate Wohnung nutzen können, Härtefälle zu vermeiden. Deshalb soll bei den ab 1. Juli 1995 durch Mietanhebungen betroffenen Haushalten ein nach der Familiengröße gestaffelter Freibetrag berücksichtigt werden. In der Kombination mit einem durch die höhere berücksichtigungsfähige Miete tendenziell steigenden Wohngeldbetrag wird dies häufig zu einem höheren Wohngeldanspruch als nach geltendem Recht führen.

Nicht alle Haushalte mit Anspruch auf Tabellenwohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz sind hier in gleicher Weise förderungsbedürftig. Deshalb wird der Einkommensfreibetrag auch nach der Einkommenshöhe gestaffelt. Besonders begünstigt sind dabei kleinere Haushalte mit niedrigem Einkommen. Im mittleren Einkommensbereich der für die Haushaltsgröße einschlägigen Wohngeldtabelle wird der Freibetrag für jeweils 100 DM zusätzliches (Netto-)Einkommen um 25 DM zurückgeführt und läuft beim Übergang in den oberen Einkommensbereich aus:

Haushalts- größe	voller Freibetrag	bis zum monatl. Ein- kommen von	letzte Stufe reduzierter Freibetrag	bis zum monatl. Ein- kommen von
	DM	DM	DM	DM
1	75	1000	25	1200
2	100	1400	25	1700
3	125	1800	25	2200
4	150	2200	25	2700
5	175	2600	25	3200

Die in § 18 Abs. 1 Nr. 2 - neu - vorgesehene erleichterte Wohngeldanpassung bei Mietanhebungen im laufenden Bewilligungszeit-

raum stellt sicher, daß der aus dem Einkommensfreibetrag entstehende Vorteil auch denjenigen zugute kommen kann, die bei Wirksamwerden einer spürbaren Mietanhebung bereits Wohngeld beziehen (vgl. auch die Begründung zu Artikel 4 Nr. 2).

Zu Nr. 2 (§ 18 Abs. 1 Nr. 2)

Der in Artikel 1 Nr. 2 dieses Gesetzentwurfs enthaltene § 12 MHG ermöglicht es, den bislang geschuldeten Mietzins um einen unterschiedlich hohen Prozentsatz anzuheben. Bezugspunkt ist dabei die um Erhöhungen wegen Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung gekürzte Nettokaltmiete. Die Höhe des Prozentsatzes ist u.a. von Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung und des Wohngebäudes abhängig.

Mieterhöhungen auf der Grundlage des vorgesehenen § 12 MHG werden sich im 2. Halbjahr 1995 im Bereich von 10 bis 15 % der – wie erwähnt – gekürzten Nettokaltmiete bewegen. Durch derartige Mietanhebungen wird der Grenzwert des § 18 Abs. 1 Nr. 2 WoGSoG, nach dem für eine Neuberechnung des Wohngeldes im laufenden Bewilligungszeitraum die zu berücksichtigende Bruttokaltmiete um mehr als 15 % angestiegen sein muß, häufig nicht überschritten. Entsprechendes gilt, wenn z.B. aufgrund schrittweise realisierter Modernisierungsarbeiten der nach dem § 3 sowie dem vorgesehenen neuen § 13 MHG erhobene Modernisierungszuschlag jeweils nicht mehr als 15 % der bisherigen Bruttokaltmiete ausmacht.

Um dennoch in allen Fällen gerade infolge der anstehenden Rechtsänderungen zu erwartender spürbarer Mietanhebungen eine umgehende Überprüfung der Höhe bereits bewilligten Wohngeldes zu ermöglichen, soll § 18 Abs. 1 Nr. 2 WoGSoG in der Weise ergänzt werden, daß der Erhöhungsantrag auch bei Mieterhöhungen um mindestens 30 DM zugelassen wird, unabhängig vom Anstieg der berücksichtigungsfähigen Bruttokaltmiete um mehr als 15 %.

Der Grenzwert von 30 DM entspricht rd. 10 % der durchschnittlichen Bruttokaltmieten von Einpersonenhaushalten, die Ende 1993 Wohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz bezogen. Er berücksichtigt in besonderer Weise die Situation kleiner Haushalte, auch der Haushalte mit über dem Durchschnitt liegenden Wohnflächen. Der Grenzwert trägt im übrigen dem Umstand Rechnung, daß die Anlagen 1 bis 5 des Wohngeldsondergesetzes (Wohngeldtabellen) bei der Masse der aktuellen Wohngeldfälle für Mietbereiche von jeweils 40 DM einen einheitlichen Wohngeldbetrag vorsehen. Wird der Grenzwert einer 30 DM höheren Bruttokaltmiete erreicht oder überschritten, ist - bei ansonsten unveränderten Daten (z.B. Betriebskosten, Einkommen, Haushaltsgröße) - überwiegend davon auszugehen, daß eine Überprüfung des Wohngeldanspruchs auch zur Festsetzung eines höheren Wohngeldes führt. Unvertretbarer Aufwand durch abzulehnende Erhöhungsanträge wird so beim Wohngeldempfänger und der Wohngeldverwaltung vermieden.

Ein zugelassener, aber gegebenenfalls negativ zu bescheidender Erhöhungsantrag hat grundsätzlich keinen Einfluß auf das dem Antragsteller bereits bewilligte Wohngeld, das bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraumes fortgezahlt wird. Anderes gilt nur dann, wenn auch eine erhebliche, nach § 18 Abs. 4 WoGSoG ohne hin meldepflichtige Einkommenserhöhung vorliegt, deren Berücksichtigung bei einer in diesem Falle von Amts wegen erfolgenden Neuberechnung des Wohngeldes tatsächlich zur Verringerung oder zum Wegfall des Wohngeldes führt.

Für die Bezieher von Mietzuschuß und die Bezieher von Lastenzuschuß verbleibt es im Hinblick auf die Voraussetzungen für einen Antrag auf erhöhtes Wohngeld im laufenden Bewilligungszeitraum auch nach der Neuregelung bei der Gleichbehandlung von Mietern und selbstnutzenden Eigentümern.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten von Vorschriften)

Das Gesetz soll am Tage nach der Verkündung in Kraft treten. Damit kann der Vermieter frühzeitig die Mieterhöhungserklärung abgeben.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes sind die Regelungen, die bislang die Miethöhe und die Betriebskostenumlage im Beitrittsgebiet geregelt haben, entbehrlich und können außer Kraft treten.

Die Änderung des Wohngeldsondergesetzes soll zeitgleich mit den frühestmöglich wirksam werdenden Mieterhöhungen in Kraft treten. Dadurch wird gewährleistet, daß bei spürbaren Anhebungen der berücksichtigungsfähigen Mieten auf Grund der Änderungen des Miethöhegesetzes auch Haushalte, die bereits Wohngeld beziehen, unverzüglich einen Antrag auf Überprüfung und ggfs. Anpassung des Wohngeldes stellen können.

31.03.95

Stellungnahme

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

Der Bundesrat hat in seiner 682. Sitzung am 31. März 1995 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 2 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 2 die Worte "erst ab" durch die Worte "frühestens zum" zu ersetzen.

Begründung:

Die Änderung soll klarstellen, daß diese Mieterhöhung zum 1. Januar 1997 wirksam werden kann. Es soll nicht erst ab 1. Januar 1997 ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen gestellt werden dürfen.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 2 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 2 die Worte "verlangt werden" durch die Worte "und nur für Wohnraum verlangt werden, der in einer Gemeinde mit mindestens 50.000 Einwohnern liegt oder an eine Gemeinde mit 100.000 und mehr Einwohnern angrenzt" zu ersetzen.

Begründung:

Diese Regelung greift den Gedanken der regionalen Differenzierung des ersten Referentenentwurfs auf. Das System der ortsüblichen Vergleichsmiete wird wesentlich durch die Lage der Wohnung beeinflusst. Damit flächendeckende Erhöhungen ohne Berücksichtigung der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse

vermieden werden, bedarf es einer solchen Regelung. Die regionale Lage der Wohnung muß neben den Ausstattungskriterien nach Absatz 1 bei der Herausbildung von ortsüblichen Vergleichsmieten berücksichtigt werden. Es ist gerechtfertigt, kleinere, an große Kommunen angrenzende Gemeinden mit diesen gleichzustellen, da ihr Wohnungsmarkt von den Verhältnissen der Großstadt mit geprägt wird.

3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 5 Satz 1 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 5 Satz 1 die Worte "zu dem Erhöhungsverlangen" durch die Worte "zu vorgenannten Erhöhungsverlangen" zu ersetzen.

Begründung:

In Absatz 5 fehlt eine zeitliche Begrenzung des Sonderrechts.

Die vom § 2 abweichende Regelung soll nur so lange gelten, wie Mieterhöhungsverlangen aufgrund § 12 Abs. 1 gestellt werden können.

4. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 5 Satz 3 - neu - und Satz 4 - neu - MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 5 nach Satz 2 folgende Sätze 3 und 4 anzufügen:

"Verweigert er die Zustimmung, hat er die Gründe dafür innerhalb der Überlegungsfrist des Absatzes 6 Nr. 2 schriftlich gegenüber dem Vermieter zu erläutern. Bleibt streitig, ob die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, trifft die Beweislast den Vermieter."

Begründung:

Für das Mieterhöhungsverfahren ist schon während der Übergangszeit eine weitgehende Anpassung an das in § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe enthaltene Verfahren wünschenswert. Die Regelung stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen den Parteien des Mietverhältnisses dar. Soweit der Vermieter verpflichtet ist, die begehrte Erhöhung zu erläutern, muß er seine Angaben hinreichend substantiieren. Andererseits kann der Mieter die vorgesehene Überlegungsfrist zu Erkundigungen über das als ortsüblich geltende Entgelt nutzen und muß die Gründe seiner Verweigerung ebenfalls hinreichend substantiiert darlegen. Die Beweislastumkehr in Satz 4 entspricht lediglich der geltenden MHG-Regelung des § 2 Abs. 2. Eine Verlagerung zu Lasten des Mieters wäre unbillig, da der Vermieter typischerweise aus seiner Sphäre heraus Kenntnis über die Miethöhe bei Wiedervermietungen in seinem Wohnungsbestand hat.

5. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 6 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 12 Abs. 6 wie folgt zu fassen:

"(6) § 2 Abs. 2 Satz 2 bis 4 findet keine Anwendung."

Begründung:

Die Verkürzung der Zustimmungsfrist zu Lasten des Mieters ist auch aus dem Gesichtspunkt eines beschleunigten Mieterhöhungsverfahrens nicht gerechtfertigt. Sie würde hier eine unbillige Ungleichbehandlung während des Übergangszeitraums bedeuten. Im Unterschied zu den bisher geltenden Fristen ist für die Mieterhöhung eine echte Zustimmung des Mieters erforderlich. Wegen ihrer Rechtsfolge der Vertragsänderung ist eine Schlechterstellung gegenüber dem nach § 2 geltenden Recht nicht vertretbar, da in den alten Ländern eine zweimonatige Zustimmungsfrist gilt. Eine verkürzte Frist ist gerade vor dem Hintergrund einer sozialverträglichen Überleitung in das Vergleichsmietensystem unbillig, da dem Mieter ausreichend Zeit für die Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung eingeräumt werden muß.

6. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 6 MHG)

Es wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob die Rechtssicherheit im Interesse der Mieter und Vermieter beim Mieterhöhungsverfahren durch eine entsprechende Ergänzung des § 12 Abs. 6 dadurch verbessert werden kann, daß die dreimalige widerspruchslöse Zahlung des erhöhten Betrages als Zustimmung gilt.

Begründung:

Eine derartige Prüfung hat zum Ziel, angesichts der durch den Gesetzesantrag verursachten Flut von Mieterhöhungserklärungen eine mögliche Prozeßlawine zu Lasten der Mieter zu vermeiden. Die Mieter kennen das im Gesetzesantrag vorgesehene Zustimmungserfordernis des Miethöhegesetzes nicht. Bisher ist nach der Grundmietenverordnung nach Ablauf einer Frist von 2 Monaten ab Erhöhung der erhöhte Mietzins zu zahlen, ohne daß es einer ausdrücklichen Zustimmung bedarf. Es wird deshalb Mieter geben, die nach einer Mieterhöhung entsprechend dem Gesetzesantrag trotz schriftlicher Aufforderung zur Zustimmung in der Mieterhöhungserklärung die Zustimmung durch eine vorbehaltlose Zahlung - wie bisher - deswegen für ausreichend erachten, weil sie einer solchen Aufforderung keine Bedeutung beimessen. Die Zahl dieser Fälle ist nicht einschätzbar. Die Vermieter könnten sich in diesen Fällen genötigt sehen, Klage zu erheben, um ihren Anspruch nicht durch den im Gesetzesantrag vorgesehenen Fristenablauf von 2 Monaten zu gefährden.

Die dadurch verursachten Prozeßkosten könnten die Mieter zusätzlich belasten.

7. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 13 Abs. 1 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 13 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

"(1) Bei der Anwendung des § 3 auf Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 dürfen Mieterhöhungen für bauliche Maßnahmen, die in der Zeit vom 1. Juli 1995 bis zum 31. Dezember 1997 begonnen werden, insgesamt drei Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Der Mieter kann im Rahmen einer Vereinbarung nach § 17 einer weitergehenden Mieterhöhung zustimmen."

Begründung:

Damit die Kappungsgrenze für die Erhöhung der Modernisierungskosten wirksam ist und dem Gebot des Einigungsvertrages entspricht, Mieterhöhungen nur entsprechend der allgemeinen Einkommensentwicklung zuzulassen, ist der Ausschluß auf die baulichen Maßnahmen und nicht auf die Erhöhungserklärungen während des Übergangszeitraums zu beziehen. Andernfalls bestünde die Gefahr, daß der Mieter vor "Luxusmodernisierungen" während des Übergangszeitraums nicht ausreichend geschützt wird. Baumaßnahmen könnten während des Überleitungszeitraums durchgeführt, die Erhöhungserklärung jedoch erst nach dem 31. Dezember 1997 abgegeben werden, um der Kappung zu entgehen.

8. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 13 Abs. 2 Nr. 1 die Worte "oder deren Umfang" zu streichen.

Begründung:

Im Unterschied zu den Maßnahmen, die nicht der Disposition des Vermieters unterliegen, ist eine zusätzliche Erhöhung über den Kappungsbetrag hinaus nicht zuzulassen, wenn der Vermieter die Arbeiten aus eigenem Entschluß beginnt und lediglich bei ihrer Ausführung Vorschriften zu beachten hat. Ein wesentlicher Teil von Modernisierungen fiel nicht unter die Kappungsgrenze, so daß sie weitgehend leer liefe. Eine Schlechterstellung gegenüber dem nach § 3 Abs. 1 MHG geltenden Recht ist insoweit nicht begründbar.

9. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 - neu - MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 13 Abs. 2 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 2 ist der Punkt durch die Angabe ", oder" zu ersetzen.
- b) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 3 anzufügen:

"3. wenn die Modernisierung nach § 88 e Zweites Wohnungsbaugesetz durchgeführt und dem Mieter eine Zusatzförderung zum Zwecke einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung gewährt wird."

Begründung:

Aufgrund des erheblichen Sanierungsaufwandes im Wohnungsbestand und der aus der DDR resultierenden Belegungsstruktur ist eine auch unter sozialen Gesichtspunkten ausgewogene Modernisierung des Bestandes mit erhöhtem Sanierungsbedarf erforderlich. Überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf ist teilweise im Altbaubestand vor 1948 als auch bei bestimmten Typen industriell gefertigter Wohnungen zu verzeichnen, ohne daß es dabei zu Luxusmodernisierungen käme. Eine Verzögerung der Sanierung bei diesen Objekten aufgrund von Kappungsgrenzen muß vermieden werden.

§ 88 e Zweites Wohnungsbaugesetz bietet durch die Kombination der Objekt- und Subjektförderung die Möglichkeit, diese erheblichen Modernisierungen sozial verträglich - insbesondere für Geringverdiener - zu gestalten. Durch die Möglichkeit erhöhter Modernisierungsaufwendungen entsteht eine wesentliche Wohnwertverbesserung, die allen Mietern zugute kommt. Die sich aufgrund dieser notwendigen überdurchschnittlichen Modernisierungsmaßnahmen ergebenden Mieten werden von den Mietern getragen, wobei einkommensschwächere Mieter durch die Zusatzförderung in die Lage versetzt werden, diese höheren Belastungen zu tragen.

10. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 17 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 17 wie folgt zu ändern:

1. Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.
2. Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Eine Willenserklärung des Mieters gemäß § 10 Abs. 1 wird erst wirksam, wenn der Mieter sie nicht binnen einer Frist von einem Monat schriftlich widerruft und der Widerruf nicht innerhalb dieser Frist beim Vermieter eingegangen ist. Die Frist beginnt nur zu laufen, wenn dem Mieter mit dem Mieterhöhungsverlangen eine deutlich gestaltete schriftliche Belehrung über sein Recht zum Widerruf zugegangen ist."

Begründung:

Der Absatz 2 lehnt sich an die zulässigen Instandsetzungsvereinbarungen nach § 3 Abs. 1 der Zweiten Grundmietenverordnung und das Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften an. Nach der bisherigen Rechtslage (Preisbindung) waren abweichende Vereinbarungen grundsätzlich unzulässig. Für eine Übergangszeit ist es deshalb gerechtfertigt, einen verstärkten Mieterschutz zu installieren, der über den Anwendungsbereich des o. g. Gesetzes hinausgeht.

11. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 18 - neu - MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist nach § 17 folgender § 18 anzufügen:

"§ 18

Bei Abschluß eines Mietvertrages bis zum 31. Dezember 1997 darf der vereinbarte Mietzins das nach den §§ 3, 12, 13 oder 16 zulässige Entgelt um nicht mehr als zehn vom Hundert übersteigen."

Als Folge ist

- a) in Artikel 1 Nr. 1 in § 11 Abs. 2 die Angabe "§§ 12 bis 17" durch die Angabe "§§ 12 bis 18" zu ersetzen;
- b) Artikel 2 wie folgt zu ändern:
 - aa) In Nummer 1 ist die Angabe "1." zu streichen und das Wort "oder" am Ende durch einen Punkt zu ersetzen.
 - bb) Nummer 2 ist zu streichen.

Begründung:

Damit das ortsübliche Entgelt, das sich allein durch die vereinbarten Mieten ab Inkrafttreten des Gesetzes bestimmen soll, nicht überproportional durch die Wiedervermietung geprägt wird, und in Gegenden mit höherer Fluktuation enorme Mietensprünge vermieden werden, ist für die Wiedervermietung eine praktikable Kappungsgrenze erforderlich. Die Begrenzung durch das Wirtschaftsstrafgesetz ist unpraktikabel und genügt auch in der Höhe für den Übergangszeitraum nicht, da z.B. der Wohnungstausch wirtschaftlich keinen Vorteil mehr garantieren könnte. Mieter, die zukünftig aus finanziellen Gründen ihre Wohnungen gegen kleinere und schlechter ausgestattete Wohnungen eintauschen, kommen trotz dieser Einbuße nicht in den Genuß einer günstigeren Miete, obwohl sie dem Wohnungsmarkt größere Kapazitäten zur Verfügung stellen. Um diesen vom Bedarf bestimmten Prozeß nicht zu behindern, sollen in der Regel Neuabschlüsse nur in dem begrenzten Rahmen von 10 % gegenüber den in bestehenden Mietverhältnissen zulässigen Mieterhöhungen möglich sein. Allerdings können in den Ausgangsbetrag Mieterhöhungen nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarungen einfließen, so daß in diesen Fällen ein entsprechend höherer Neuabschluß möglich ist.

Diese Kappungsgrenze bei Wiedervermietungen soll bis zum 31.12.1997 zeitlich begrenzt werden.

12. Zu Artikel 4 Nr. 01, 3, 4, 5 - neu - (Änderung des Wohngeldsondergesetzes)

Artikel 4 ist wie folgt zu ändern:

a) Vor Nummer 1 ist folgende Nummer 01 einzufügen:

'01. In § 1 Satz 1 werden die Worte "vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 31. Dezember 1995" durch die Worte "vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 30. Juni 1996" ersetzt.'

b) Folgende Nummern 3, 4 und 5 sind anzufügen:

'3. In § 21 Abs. 1 werden in der Tabelle die Worte "bis 31. Dezember 1995" durch die Worte "bis 30. Juni 1996" ersetzt.

4. § 23 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte "bis einschließlich 31. Dezember 1995" durch die Worte "bis einschließlich 30. Juni 1996" ersetzt.

b) Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

"Die Erhebung der Angaben nach Absatz 2 wird jährlich für den Monat Dezember und davon abweichend letztmalig für den Monat Juni 1996 durchgeführt."

5. § 28 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Empfänger von Wohngeld, deren Bewilligung in den Monaten April bis Juni 1996 endet und die im Zeitraum vom 1. März bis 30. Juni 1996, bei im Monat März endender Bewilligung bis 31. Juli 1996, einen Antrag auf erneute Bewilligung stellen, können für die Monate Juli 1996 bis einschließlich September 1996 einen Vorschuß auf das nach dem Wohngeldgesetz zustehende Wohngeld erhalten. In diesem Falle ist als Vorschuß ein auf volle Deutsche Mark aufgerundeter Betrag in Höhe von 80 vom Hundert des nach diesem Gesetz für den Monat Juni 1996 bewilligten Wohngeldes zu gewähren. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn auf einen im Zeitraum vom 1. März bis 30. Juni 1996 gestellten Antrag erstmals Wohngeld nach diesem Gesetz bewilligt wird. Im Zeitraum von 1. März bis 30. Juni 1996 gestellte Anträge nach diesem Gesetz gelten für den Zeitraum ab 1. Juli 1996 zugleich als an diesem Tag gestellte Anträge nach dem Wohngeldgesetz."

13. Zu Artikel 4 a - neu - (Wohngeldgesetz) und
zu Artikel 5 Abs. 3 - neu - (Inkrafttreten)

a) Nach Artikel 4 ist folgender Artikel 4a einzufügen:

'Artikel 4a

Änderung des Wohngeldgesetzes

Für den Zeitraum vom 1. Januar 1996 bis zum 30. Juni 1996 gilt abweichend von den Bestimmungen des Wohngeldgesetzes in der Fassung der

...

Bekanntmachung vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 6 des Gesetzes zur Neuordnung der Vorschriften über den Bundesgrenzschutz vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2999), folgendes:

1. § 8 Abs. 1 gilt in folgender Fassung:

"(1) Bei der Gewährung des Wohngeldes wird die Miete oder Belastung insoweit nicht berücksichtigt, als sie monatlich folgende Höchstbeträge übersteigt:

		für Wohnraum, der bezugsfähig geworden ist						
		bis zum 31. Dezember 1965			ab 1. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1977	ab 1. Jan. 1978 bis zum 31. Dez 91	ab 1. Jan. 1992	
Bei einem Haushalt mit	In Gemein- den mit Mieten der Stufe	ohne Sam- melheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sam- melheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sam- melheizung und mit Bad oder Duschraum	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sam- melheizung und mit Bad oder Duschraum		
		Deutsche Mark						
einem Allein- stehenden	I	285	305	370	350	425	456	535
	II	280	325	400	365	455	485	570
	III	300	290	425	380	485	516	605
	IV	325	380	455	410	520	560	656
	V	350	400	490	440	565	600	700
	VI	370	430	530	470	600	640	750
zwei Familien- mitglieder	I	340	385	490	430	560	590	690
	II	365	420	515	455	590	630	740
	III	390	450	545	485	630	665	786
	IV	420	485	595	530	680	720	845
	V	450	520	635	565	725	775	910
	VI	480	560	680	605	780	830	970
drei Familien- mitglieder	I	410	475	575	510	660	700	830
	II	430	505	620	545	700	750	890
	III	460	535	655	580	750	800	940
	IV	500	575	710	630	810	860	1020
	V	535	625	760	670	870	925	1090
	VI	570	665	810	720	930	990	1165
vier Familien- mitglieder	I	475	545	670	595	770	815	960
	II	505	580	715	635	815	870	1025
	III	535	625	760	680	870	925	1090
	IV	580	670	820	730	940	1000	1180
	V	625	720	890	785	1010	1075	1265
	VI	665	775	940	840	1080	1145	1355
fünf Familien- mitglieder	I	540	625	780	660	875	930	1090
	II	575	665	815	725	930	990	1170
	III	610	710	870	770	990	1055	1240
	IV	660	770	935	835	1075	1140	1345
	V	710	820	1010	895	1150	1225	1440
	VI	755	880	1075	955	1230	1310	1540
Mehrbetrag für jedes weitere Familien- mitglied	I	65	80	95	85	110	115	130
	II	70	85	100	90	120	125	145
	III	80	90	110	95	125	130	150
	IV	85	95	115	100	130	145	160
	V	90	100	125	110	145	150	175
	VI	95	110	130	120	150	160	185

2. Nach § 17 wird folgender § 17a eingefügt:

§ 17a

Anpassungspauschale

Von dem nach §§ 9 bis 17 ermittelten Familieneinkommen ist eine Anpassungspauschale von 1 800 Deutsche Mark und für das zweite und jedes weitere Familienmitglied im Sinne des § 4 Abs. 1 eine Anpassungspauschale von jeweils 600 Deutsche Mark im Jahr abzusetzen."

3. § 42 gilt in folgender Fassung:

- a) In Absatz 1 Nr. 3 werden in der Tabelle die Worte "bis 31. Dezember 1995" durch die Worte "bis 30. Juni 1996" ersetzt.
- b) In Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe b Satz 1 werden die Worte "bis 31. Dezember 1995" durch die Worte "bis 30. Juni 1996" ersetzt.¹

- b) In dem Artikel 5 ist nach Absatz 2 folgender Absatz 3 anzufügen:

"(3) Artikel 4a tritt am 1. Oktober 1995 in Kraft."

Begründung zu Nummer 12 und 13:

Allgemein

Der Bundesrat hat die Bundesregierung bereits mehrfach aufgefordert, eine Wohngeldnovelle so rechtzeitig vorzulegen, daß diese spätestens zum 1. Januar 1996 in Kraft treten kann. Wie sich aus den Ankündigungen und auch aus der Begründung zum vorliegenden Gesetz ergibt, beabsichtigt die Bundesregierung diesen Termin nicht einzuhalten. Dies führt in den neuen Ländern zu Unsicherheiten, inwieweit die besonderen Regelungen des Wohngeldsondergesetzes über den 31. Dezember 1995 hinaus fortgelten, und in den alten Ländern zu weiteren unzumutbaren Belastungssteigerungen und sozialen Härten bei den Wohngeldempfängern. Deshalb müssen Übergangsregelungen für die neuen und für die alten Länder bis zum Inkrafttreten einer allgemeinen Wohngeldanpassung eingeführt werden.

Das Wohngeldsondergesetz soll daher nochmals um ein halbes Jahr bis zum 30. Juni 1996 verlängert werden.

Im Vorgriff auf eine allgemeine Wohngeldanpassung ist es ebenfalls unumgänglich, in einem ersten Schritt bereits zum 1. Januar 1996 - ebenfalls befristet bis zum 30. Juni 1996 - die Miethöchstbeträge des § 8 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes anzuheben und einen Inflationsausgleich bei der Einkommensermittlung einzuführen.

Die Kosten dieser Leistungsverbesserung liegen erheblich unter dem vom Bund angegebenen Anpassungsbedarf von 3,6 Mrd. DM (Bund- und Länderanteil). Die Länder erwarten, daß nach Auslaufen dieser Übergangsregelungen

zum 1. Juli 1996 eine Vereinheitlichung des Wohngeldrechts einschließlich der notwendigen Strukturveränderungen erfolgt.

Zu Ziffer 12:

Die vorgeschlagenen Änderungen verfolgen den alleinigen Zweck, das Wohngeldsondergesetz nochmals um ein halbes Jahr bis zum 30. Juni 1996 zu verlängern. Damit wird sichergestellt, daß die zum 1. Juli 1995 steigende Mieten auch über den 31. Dezember 1995 hinaus sozial verträglich bleiben.

Zu Ziffer 13 Buchstabe a Ziff. 1

Das Wohngeld kann seine Aufgabe, einkommensschwächeren Haushalten angemessenen und familiengerechten Wohnraum zu sichern, immer weniger erfüllen, weil es mit der Entwicklung der Mieten nicht mehr Schritt hält. Seit der letzten Anpassung des Wohngeldes an die Einkommens- und Mietenentwicklung im Jahre 1990 sind die Mieten insgesamt um 22 v.H. gestiegen.

In den alten Bundesländern bezahlten Ende 1992 bereits 48 v.H. der Mieter eine Miete, die nicht mehr voll wohngeldfähig war; Ende 1993 waren es weit über die Hälfte. Ende 1995 werden etwa zwei Drittel aller Empfängerhaushalte durch zu niedrige Miethöchstbeträge einen Teil ihrer Wohnkosten nicht mehr durch Wohngeld mindern können. Die Folge sind drastische Steigerungen der Mietbelastungsquoten.

Aus diesem Grunde sollen die Miethöchstbeträge um mindestens 20 v.H. erhöht werden. In diesem Zusammenhang sind auch die Tabellen 1 bis 8 mit der z.Z. gültigen Formel zu erweitern, und zwar sowohl in der Einkommensspalte als auch in der Spalte "Miete/Belastung".

Zu Ziffer 13 Buchstabe a Ziff. 2

Rein nominelle Einkommenssteigerungen haben dazu geführt, daß viele Wohngeldbezieher in den vergangenen Jahren aus der Förderung herausgefallen sind. Allein in den Jahren 1992 und 1993 gab es nach den aktuellen Zahlen einen Rückgang an wohngeldberechtigten Haushalten (Tabellenwohngeld) von 1,28 Mio. auf 1 Mio., ein Rückgang um mehr als 20 v.H. in nur zwei Jahren.

Aus diesem Grund sollen die Anpassungspauschalen in den genannten Höhen eingeführt werden.

Zu Ziffer 2 Buchstabe a Ziff. 3

Vgl. hierzu die Begründung zu Ziffer 12.

14. Zu Artikel 4 Nr. 1 (§ 11b Satz 1 - neu - WoGSoG)

In Artikel 4 Nr. 1 sind in § 11 b Satz 1 die Worte "von 75 Deutsche Mark" durch die Worte "von 100 Deutsche Mark" zu ersetzen.

Begründung:

Die bislang von der Bundesregierung vorgeschlagene Verbesserung des Leistungsniveaus des Wohngeldsondergesetzes durch die Gewährung von Freibeträgen reicht bei bestimmten Haushaltsgrößen nicht aus, um die notwendige Entlastung von den Mietkosten zu erreichen. Dies gilt insbesondere für Rentnerhaushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 1.100 DM oder für Alleinerziehende mit einem Kind mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von ca. 1.250 DM. Bei diesen Haushaltsgruppen liegt die monatliche Mietbelastung bei 27 v.H. und darüber. Das ist sozial nicht vertretbar.

Auf der Grundlage der durch die Bundesregierung vorgegebenen Kosten von 126 Mio DM bei der Einführung eines Freibetrages von 75 DM liegt der Mehrbedarf bei Einführung eines Freibetrages von 100 DM und einer Gültigkeit des Wohngeldsondergesetzes z.B. bis 31. Dezember 1995 bei 19 Mio DM. Diese Kosten sind jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern zu tragen. Die Mehrbelastungen gegenüber einem novellierten Wohngeldgesetz können nicht quantifiziert werden.