

**16.09.97****Empfehlungen  
der Ausschüsse**Wo - FJ - Fz - In - R - Uzu **Punkt** der 716. Sitzung des Bundesrates am 26. September 1997

---

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts (Wohnungsbaureformgesetz - WoBauReformG)

**A.**

Der federführende Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo),  
der Finanzausschuß (Fz),  
der Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In),  
der Rechtsausschuß (R) und  
der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (U)  
empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des  
Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

Wo, Fz,  
In, R, U  
Bei An-  
nahme  
entfallen  
Ziff. 18 u.

19

1. Der Bundesrat lehnt den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts ab.

Wo  
Fz  
In

2. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung wird in seiner generellen Zielrichtung der wichtigen Rolle des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen einer sozialen Marktwirtschaft nicht gerecht. Er ist in sich widersprüchlich und verfehlt die selbstgesetzten Ziele.

Der Gesetzentwurf bedeutet den Rückzug des Bundes aus seiner politischen und finanziellen Verantwortung für eine sozial orientierte Wohnungspolitik. Er schafft keine verlässlichen Rahmenbedingungen für eine Verstetigung der

**Ausgeliefert am 16. SEP. 1997**

(noch Ziffer 2)

Wohnungsbauförderung und eine sozial ausgewogene Wohnungsbestandspolitik von Bund, Ländern und Gemeinden. Er versäumt es, rechtliche und wirtschaftliche Strukturen zu schaffen, die eine sozial verpflichtete Wohnungswirtschaft dauerhaft tragen. Trotz weiterer Verlagerung der Kosten der sozialen Wohnungspolitik auf Länder und Gemeinden beansprucht der Bund aber weitgehende Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten.

- Wo 3. Unabdingbare Voraussetzung für jede Reform des sozialen Wohnungsbaus ist eine umfassende und nachhaltige Verbesserung des Wohngelds. Eine gesamtdeutsche Wohngeldreform ist überfällig. Der Anpassungsdruck, der sich gerade für einkommensschwächere Haushalte mit einer weiteren Einführung marktwirtschaftlicher Elemente ergibt, erfordert eine verbesserte Individualförderung, die angemessenes Wohnen zu bezahlbaren Mieten für alle absichert. Ohne Verzahnung mit einem verlässlichen und leistungsfähigen Wohngeld bedeuten neue Wege einer einkommensorientierten Gestaltung der Wohnungsbauförderung zusätzliche finanzielle Belastungen von Mietern, Ländern und Kommunen. Eine Wohngeldnovelle muß über eine reine Umschichtung zwischen den Wohngeldempfängern hinausgehen.
- Wo 4. Im einzelnen lehnt der Bundesrat den Gesetzentwurf vor allem aus folgenden Gründen ab:
- a) Der Gesetzentwurf macht die Wohnungsbauförderung nicht einfacher, transparenter und effizienter, sondern behindert sie durch überflüssige Regelungen und falsche Weichenstellungen. Zusätzliche Reglementierungen in Form von Fördervorrängen, besonderen Zielgruppenvorgaben, detaillierten Wohnflächengrenzen, erweiterten Berichtspflichten und verkürzten Prüfindervallen belasten die Umsetzung der Förderung und die Investitionstätigkeit im sozialen Wohnungsbau. Die Regelungsdichte des Gesetzentwurfs steht in einem Mißverhältnis zu dem abnehmenden finanziellen Engagement des Bundes, führt zu Umsetzungsproblemen auf Seiten der Länder und schränkt die Fördervielfalt ein.

(noch Ziffer 4)

- b) Die Länder fordern, daß auch in Zukunft die bisherige Vielfalt der Fördermöglichkeiten erhalten bleibt. Sie wenden sich gegen eine Dominanz der einkommensorientierten Förderung, deren Effizienz und Praxistauglichkeit nicht erwiesen ist. Die Länder müssen weiterhin den Besonderheiten ihrer regionalen Wohnungsmärkte Rechnung tragen können. Eine Einschränkung der Förderflexibilität ist auch mit Blick auf die von den Ländern getragene Hauptlast bei der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus nicht hinnehmbar. Die Regelungskompetenz des Bundes hat sich auf den von ihm mitfinanzierten Bereich zu beschränken.
- c) Es ist nicht Aufgabe des Bundes, Vorgaben über die Einbeziehung der Kommunen in die Wohnungsbauförderung der Länder zu machen. Die Anforderung, der Wohnungsbauförderung künftig kommunale Förderkonzepte zugrunde zu legen, führt zu komplizierten Abstimmungsprozessen und verzögert den Einsatz von Fördermitteln.
- d) Im Gegensatz zu der Vielzahl von Vollzugsregelungen, die die Förderpraxis der Länder einengen, läßt der Gesetzentwurf wesentliche Eckwerte einer sozialen Wohnungspolitik offen. Der Bund steht in der grundgesetzlich verankerten Pflicht, zu einer Angleichung der Lebensverhältnisse - auch bezüglich der Wohnungsversorgung - im gesamten Bundesgebiet beizutragen. Ohne eine bundeseinheitliche Festlegung der Einkommensgrenzen geht eine gemeinsame Bezugsgröße für die Wohnungspolitik verloren. Sie ist für eine Transparenz zwischen den Ländern und eine Abstimmung mit anderen bundeseinheitlich geregelten wohnungspolitischen Instrumenten unverzichtbar. Unter dem Diktat knapper Kassen soll den Ländern die Verantwortung für die Abgrenzung der wohnungspolitischen Zielgruppen zugeschoben werden. Mit dem Verzicht auf bundeseinheitliche Einkommensgrenzen wird dauerhaft die Möglichkeit aufgegeben, eine bessere Abstimmung von sozialer Wohnraumförderung und Wohngeld zu erreichen.
- e) Entgegen dem Anspruch des Gesetzentwurfes wird eine Verzahnung der direkten Wohnungsbauförderung mit dem Wohngeld nicht erreicht. Damit

(noch Ziffer 4)

fehlt eine wesentliche Voraussetzung, die Mieten im sozialen Wohnungsbau einkommensorientiert zu staffeln. Ohne ein leistungsfähiges Wohngeld würde eine einkommensorientierte Gestaltung der Sozialmieten Länder und Kommunen in die finanzielle Verantwortung für eine Zusatzförderung treiben.

- f) Der Gesetzentwurf löst den Anspruch nicht ein, Subventionsvorteile gleichmäßiger abzuschöpfen, weil ohne eine bundeseinheitliche Regelung der Einkommensgrenzen die einheitlich vorgegebene Toleranzschwelle von 10 % für die Erhebung des Förderausgleichs ins Leere geht. Damit konterkariert der Gesetzentwurf seine eigene Zielsetzung, einen Abbau ungerechtfertigter Subventionsvorteile zu erreichen.
- g) Im Gegensatz zum selbsterklärten Ziel begünstigt der Gesetzentwurf einseitige Belegungsstrukturen. Die beabsichtigte Einengung der Zielgruppe steht im Widerspruch zu dem Anspruch, gemischte Belegungsstrukturen zu sichern.
- h) Der Entwurf übersieht die gesellschaftlichen Entwicklungen. Der veränderten Lebenswirklichkeit und neuen Formen des Zusammenlebens wird unzureichend Rechnung getragen. Der Bundesrat weist auf seinen Entwurf für ein Wohnungsbauänderungsgesetz 1997 - BR-Drs. 254/97 - (Beschluß) hin.

Wo  
R

- 5. i) Die Sicherung des Sozialwohnungsbestandes bleibt ein unverzichtbares Element einer sozialen Wohnungspolitik. Die Umstellung auf die vereinbarte Miete im Wohnungsbestand ist eine unumkehrbare Fehlentscheidung. Die Umstellung verunsichert die Mieter, verschlechtert ihre mietrechtliche Position und kann auf Vermieterseite nachträglich zu Risiken führen.

- R 6. Sie ist unter den Gesichtspunkten der Regelungsklarheit und Praktikabilität ein Rückschritt.

So entziehen sich die Bestimmungen über die Festlegung der Sozialmiete in §§ 35, 36, 55 WohnGB jeder Konkretisierung und damit der Justitiabilität im Streitfall. Maßgebend ist die in der Förderzusage bestimmte Miete, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen soll. Welcher konkrete Maßstab an die Bemessung der Sozialmiete in der Förderzusage anzulegen ist, ergibt sich weder aus dem Gesetz noch aus der Begründung.

- Wo  
R 7. Die Umstellung auf die Regelungen des Miethöhegesetzes ist mit zahlreichen komplizierten Maßgaben verbunden. Die beabsichtigte Rechtsvereinfachung wird nicht erreicht; vielmehr ist eine vermehrte Belastung der Zivilgerichte zu erwarten.

- R 8. Bislang sind Klagen im Bereich des sozialen Mietrechts wegen der Genehmigungsbefürftigkeit der Kostenmiete selten. Die Unschärfe der Bestimmungen zur Miethöhe wird einer gegenläufigen Entwicklung Vorschub leisten.

Der Gesetzentwurf bindet die Sozialmiete zukünftig an die ortsübliche Vergleichsmiete des § 2 Abs. 2 MHG. Weder der Gesetzestext noch die Begründung verhalten sich dazu, wie die ortsübliche Vergleichsmiete von den zuständigen Behörden festgestellt werden soll. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete zum Element des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, so setzt die Effizienz einer solchen Regelung eine bundesweit flächendeckende Vergleichsmietentransparenz voraus. Von den 8.506 Gemeinden der alten Länder verfügen aber nur 3 % über einen Mietspiegel. In den neuen Ländern stellt sich erst mit Ablauf des Mietenüberleitungsgesetzes Anfang 1998 und der Einführung des Vergleichsmietensystems die Notwendigkeit der Erstellung von Mietspiegeln. Die Umsetzung der im Gesetzentwurf vorgesehenen Vergleichsmietenorientierung setzt voraus, daß entweder in allen Gemeinden Mietspiegel erstellt werden oder aber die zuständigen

(noch Ziffer 8)

Behörden jeweils teure Sachverständigengutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der geförderten Wohnungen einholen. Die Gemeinden dürften durch den Vollzug des Gesetzes finanziell stärker belastet werden als bisher.

- Wo 9. j) Der besonderen Rolle der Genossenschaften trägt der Gesetzentwurf nicht Rechnung. Die direkte Förderung von Genossenschaften nach § 41 des Wohnungsgesetzbuches darf nicht an eine Erwerbsoption analog Eigenheimzulagegesetz gekoppelt sein. Dies ist wohnungspolitisch kontraproduktiv und diskriminiert bestehende Genossenschaften.
- Wo Fz In 10. k) Die mit dem Gesetzentwurf verbundene einseitige Verlagerung von Kosten auf Länder und Gemeinden führt nicht zu niedrigeren, sondern höheren gesamtwirtschaftlichen Belastungen. Die Länder wenden sich dagegen, daß sich der Bund weiter aus der finanziellen Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau zurückzieht. Die notwendige Stärkung der Instrumente der Wohnungsbestandspolitik darf nicht mit einer Kosten- und Risikoverlagerung auf Länder und Gemeinden einhergehen. Die Kommunen sind durch die nötigen Aufwendungen für Sozialhilfe inzwischen überfordert. Die kommunalen Spitzenverbände befürchten infolge des Gesetzentwurfes zusätzliche Kosten von mehreren Milliarden DM.
- Wo Fz 11. l) Der in dem Gesetzentwurf enthaltene Betrag an Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau ist zu niedrig. Nach der Absenkung der Bundesfinanzhilfen für 1998 um ein Drittel dokumentiert der Gesetzentwurf den weiteren Ausstieg des Bundes aus seiner wohnungspolitischen Verantwortung. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, sich mit einer Verstetigung der Bundesfinanzhilfen auf angemessenem Niveau an den Aufgaben einer sozialen Wohnraumförderung dauerhaft zu beteiligen.

Wo  
Fz

12. m) Die Länder lehnen eine Veränderung der geltenden Rückflußregelung zu ihren Lasten ab. Sie fordern, daß die Länder weiterhin die Rückflüsse aus Ablösungen und vorzeitigen vollständigen Rückzahlungen unmittelbar für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus verwenden können und nicht anteilig an den Bund abführen müssen.

Wo

13. Mit dem Gesetzentwurf wird auch die soziale Wohnungspolitik wirtschaftsliberalen Prinzipien und kurzatmigen Spardiktaten unterworfen, die in ihren Konsequenzen nicht zu Ende gedacht sind.

Der soziale Wohnungsbau soll zu einem Zeitpunkt de facto abgeschafft werden, in dem die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse in Deutschland größten Belastungen ausgesetzt sind.

- Die Arbeitslosigkeit hat ein seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland ungekanntes Ausmaß erreicht; eine nachhaltige Besserung ist nicht in Sicht. Die Sorgen um den Erhalt des Arbeitsplatzes ergreifen mittlerweile breite Schichten.
- Das Gesundheitssystem steckt in einer Finanzkrise. Beitragssteigerungen und Leistungssenkungen belasten die Versicherten. Weitere Belastungen der privaten Haushalte drohen.
- Das Rentensystem ist gefährdet. Die von der Bundesregierung vorgesehene Absenkung des Rentenniveaus beeinträchtigt die Lebensperspektive vieler Menschen. Untere Einkommensschichten können eine zusätzliche private Vorsorge nicht bewältigen.

In der gegenwärtigen Situation kommt es darauf an, ein Konzept für eine Wohnungspolitik zu entwickeln, die den sozialen ökologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen der Zukunft gerecht wird. Hierfür schlägt der Bundesrat den jeweiligen Entscheidungsträgern in Bund, Ländern und Gemeinden folgende Leitlinien für die Weiterentwicklung der sozialen Wohnungspolitik vor:

- Wo 14. a) Die soziale Wohnungspolitik hat eine zentrale Funktion im Rahmen einer sozialen Marktwirtschaft. Sie trägt dem Bedürfnis der Menschen nach einer menschenwürdigen Wohnung, nach Sicherheit, Geborgenheit, Selbstverwirklichung und gesellschaftlicher Integration in der Nachbarschaft und der Gemeinde Rechnung. Die soziale Wohnraumversorgung ist neben dem freien Wohnungsmarkt ein unverzichtbares Instrument der Wohnungspolitik, das auf lange Sicht gesichertes Wohnen auch für solche Bevölkerungsgruppen gewährleisten muß, die aus einkommensbezogenen oder anderen Gründen nicht in der Lage sind, ein angemessenes Wohnen aus eigener Kraft zu verwirklichen. Darüber hinaus muß der soziale Wohnungsbau für städtebauliche, wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Entwicklungen wichtige Innovations- und Querschnittsfunktionen erfüllen.
- b) Die Bewahrung des sozialen Friedens ist Kernbestandteil einer an übergreifenden gesellschaftlichen Zielen orientierten sozialen Wohnungspolitik. Ansätze, die das Zusammenleben von Generationen, unterschiedlichen Einkommens- und Gesellschaftsgruppen und Nationalitäten fördern, sollen im sozialen Wohnungsbau besonderes Gewicht erhalten. Wohnungs- und stadtteilbezogene Konzepte müssen Teil einer Gesamtstrategie der sozialen Wohnungspolitik sein, die dazu beiträgt, ein lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen und die Entstehung vernachlässigter Quartiere und sozialer Brennpunkte zu vermeiden. Damit werden gleichzeitig soziale und ökonomische Belastungen für die Gesamtwirtschaft reduziert.
- c) Die Wohnungspolitik wird im Einklang mit einem sparsamen Verbrauch natürlicher Ressourcen gestaltet. Der soziale Wohnungsbau spielt im Neubau und im Wohnungsbestand hier eine Vorreiterrolle. Er soll auf diese Weise Innovationen fördern und langfristig tragfähige Entwicklungen in einem möglichst frühen Stadium stützen. Fortschritte des ökologischen Bauens werden im Einklang mit den Möglichkeiten der Bauwirtschaft



(noch Ziffer 14)

schrittweise in die Förderungspraxis einbezogen. Hierbei sind neben den Möglichkeiten der direkten Förderung auch die steuerliche Förderung auf Bundesebene und gesetzliche Regelungen einzusetzen.

- d) Die Bau- und Wohnungspolitik trägt zur Entwicklung langfristig tragfähiger kommunaler Handlungskonzepte bei. Sie knüpft damit an die in der Umweltkonferenz der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro unter dem Begriff "Lokale Agenda 21" formulierten Ziele an. Wenn das Prinzip der "Nachhaltigkeit", der langfristigen Tragfähigkeit von Entwicklungsstrategien unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten mit Leben und konkreten Inhalten gefüllt werden soll, muß dazu auch die soziale Wohnungspolitik einen entscheidenden Beitrag leisten. Die Kommunen spielen bei der Entwicklung integrierter wohnungspolitischer Strategien durch ihre gleichzeitige Verantwortlichkeit für eine Reihe wichtiger Politikbereiche vor Ort eine zentrale Rolle.
- e) Eine an gesamtwirtschaftlichen Zielen orientierte Bodenpolitik trägt wohnungs- und städtebaupolitischen Aspekten Rechnung. Die Schaffung eines ausreichenden und für Zielgruppen verbilligt bereitgestellten Baulandangebotes - vorrangig durch die Nutzung innenstädtischer Baulücken und Brachflächen - ist eine zentrale Voraussetzung für kostensparendes Bauen. Gleichzeitig ist eine ökologisch verträgliche und die Folgekosten einbeziehende Flächennutzung und Siedlungsstruktur eine Vorbedingung für eine langfristig tragfähige Stadt- und Raumentwicklung. Die steuerlichen, planungsrechtlichen und förderungspolitischen Regelungen müssen dieser Zielsetzung Rechnung tragen.
- f) Die Wohnungspolitik trägt zur Schaffung individuellen Wohneigentums und einer breiten Vermögensbildung bei. Das Wohnen in der eigenen Wohnung und im eigenen Haus ist für viele Menschen eine besonders angestrebte Wohnform. Zur Verwirklichung dieses persönlichen Wohnwunsches werden oft große Sparanstrengungen gemacht, die auch dazu beitragen, langfristige individuelle und gesamtwirtschaftliche Belastungen, die sich aus dem Altersaufbau der Bevölkerung

(noch Ziffer 14)

ergeben, zu vermindern. Die Förderung des individuellen Wohneigentums wird in verstärktem Maße auch die Erfordernisse alters- und behindertengerechter Bauweisen und niedriger ökologischer Belastungen im Auge haben. Die Wohnungspolitik berücksichtigt aber auch, daß eine große Zahl von Familien auch mit staatlicher Förderung kein Wohnungseigentum bilden kann. Es bleibt Aufgabe der Wohnraumförderung, für diese Haushalte bedarfsgerechte Mietwohnungen kostengünstig zur Verfügung zu stellen.

- g) Soziale Wohnraumversorgung und Wohngeld bilden ein geschlossenes Konzept der Wohnungspolitik. Inhalte und Verfahrensmodalitäten müssen aufeinander abgestimmt sein. Dies gilt insbesondere für Einkommengrenzen und Einkommensberechnung. Nur so kann dem Grundgesetzpostulat, einheitliche Lebensverhältnisse im Bundesgebiet zu schaffen, Rechnung getragen werden. Aufgabe der Länder ist es, die Fördervoraussetzungen und den Subventionsabbau den besonderen Erfordernissen regional unterschiedlicher Wohnungsmärkte anzupassen.
- h) Soziale Wohnungspolitik und steuerliche Förderung des Wohnens werden aufeinander abgestimmt. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft in Deutschland werden von verschiedenen Investorengruppen getragen. Die steuerlichen Rahmenbedingungen müssen für alle Wohnungsinvestoren faire Wettbewerbsbedingungen schaffen. Dabei müssen einerseits ausreichende Anreize gegeben, andererseits Übersubventionierungen vermieden werden.
- i) Der soziale Wohnungsbau trägt dem gesellschaftlichen Wandel und neuen Formen des Zusammenlebens Rechnung. Insbesondere sind auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften auch im sozialen Wohnungsbau in ähnlicher Weise zu berücksichtigen, wie dies beim Wohngeld und bei der Sozialhilfe bereits geschieht.

(noch Ziffer 14)

- j) Lokale Initiativen werden im Rahmen eines gesellschaftlich orientierten sozialen Wohnungsbaus in besonderer Weise gefördert. Hierzu gehören aktive, lebendige Nachbarschaften, Strukturen zur gegenseitigen Unterstützung, lokale Netzwerke zur sozialen Integration von Jugendlichen, alten Menschen und Arbeitslosen sowie lokale Umweltinitiativen. Eine verstärkte ressortübergreifende Zusammenarbeit muß die Grundlage für gesamtwirtschaftliche Effizienzsteigerungen legen. Nur eine wachsende Identifizierung breiter Bevölkerungsschichten mit den besonderen sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklungsperspektiven des eigenen Wohnorts und der Region kann die notwendige Konsensbildung herbeiführen und die erforderlichen Kräfte zur Bewältigung globaler Herausforderungen mobilisieren.

U

- 15. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, daß das Wohnungsbaurecht einen deutlicheren Beitrag als bisher dazu leisten muß, den Flächenverbrauch zu begrenzen, die derzeit ungehemmte Zersiedelung der städtischen Ränder und des ländlichen Raums zu stoppen. Wohnungsbauförderung sowie Eigentumsmaßnahmen sind im Sinne der Innenentwicklung zu konzentrieren. Hierfür sind die geeigneten bodenrechtlichen Instrumente zu schaffen. Zu reduzieren sind gleichermaßen die mit der Wohnbauland-Neuentwicklung verbundenen Erschließungsflächen.

U

- 16. Um den Flächenverbrauch zu stoppen, ist insbesondere die derzeitige Eigentumsförderung des Bundes im Wohnungsneubau-Bereich, die mit dem vorliegenden Entwurf nicht geändert werden soll, zu überdenken. Einer Baulandprognose der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) zufolge würden bei Fortschreibung des derzeitigen Trends und der derzeitigen Förderung 80 Prozent der künftigen Wohnungsbaunachfrage durch flächenverbrauchende Ein- und Zweifamilienhäuser gedeckt.

- U 17. Wenn die Politik dieser Tendenz der forcierten Baulandausweisung im Außenbereich weiterhin nachgibt, werden Flächenverbrauch und Versiegelung zu unumkehrbaren Fakten und alle Warnungen und Forderungen des Habitat-Städte-  
gipfels (Juni 1996) und der UNO-Bodenschutzkonferenz (August 1996) wären  
folgenlos.

R 18. \*Zu Artikel 1 (§ 54 Abs. 6 Satz 1 WohnGB)

In Artikel 1 sind in § 54 Abs. 6 Satz 1 die Wörter "von den Belegungsrechten" durch die Wörter "von der Verpflichtung nach Absatz 5 Satz 1" zu ersetzen.

Begründung:

Klarstellung des Gewollten. Der Verfügungsberechtigte wird nicht von den Belegungsrechten befreit, sondern von der Verpflichtung, die aus den Belegungsrechten der zuständigen Stellen resultiert.

R 19. \*Zu Artikel 2 (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 Halbsatz 1 und Nr. 5 - neu - WohnAnpG)

In Artikel 2 ist § 3 Abs. 2 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 1 ist der Halbsatz 1 durch folgenden Halbsatz zu ersetzen:

"Anstelle des § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe gilt: Der Vermieter kann eine Erhöhung der in § 2 bezeichneten Miete um höchstens 5 Prozent in drei Jahren verlangen;"

- b) Es ist folgende Nummer 5 anzufügen:

"5. § 10 Abs. 1 und 2 sowie § 10 a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe sind nicht anzuwenden. Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 und den Nummern 1 bis 4 dieses Absatzes abweichen, sind unwirksam."

---

\* Ziffern 18 und 19 entfallen bei Annahme von Ziffer 1.

(noch Ziffer 19)

**Begründung:**

Die in § 3 Abs. 2 Nr. 1 WohnAnpG vorgesehene Erhöhungsmöglichkeit soll an die Stelle des in § 2 MHG geregelten Erhöhungsverlangens zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete treten. Keinen Bezug hat diese Regelung dagegen zu § 10 Abs. 2 und § 10 a MHG. Die Nichtanwendbarkeit dieser Vorschriften ist deshalb getrennt hiervon, nämlich in einer neuen Nummer 5, zu regeln. Im übrigen dient die Umformulierung in Nummer 1 der redaktionellen Bereinigung.

In der neuen Nummer 5 ist darüber hinaus eine Regelung in bezug auf § 10 Abs. 1 MHG zu treffen. Anders als es der Gesetzentwurf vorsieht, ist auch eine Modifikation gegenüber dieser Vorschrift geboten, soweit sie eine Ausnahme von dem Verbot abweichender Vereinbarungen für den Fall enthält, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zustimmt. Diese Ausnahme darf für Mieterhöhungen im Rahmen des Wohnungsrechtsanpassungsgesetzes nicht gelten. Anderenfalls könnten die strikten Begrenzungen von Mietvereinbarungen in den §§ 2 bis 4 WohnAnpG weitgehend wirkungslos bleiben. Deshalb soll ein ausnahmsloses Verbot abweichender Vereinbarungen ausgesprochen und zugleich § 10 Abs. 1 MHG für unanwendbar erklärt werden.

Das ausdrückliche Verbot abweichender Vereinbarungen wird nicht durch § 3 Abs. 3 WohnAnpG entbehrlich. Diese Bestimmung schreibt nur eine Obergrenze für die Miete vor, verbietet aber nicht sonstige Abweichungen von § 3 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 4 WohnAnpG - einschließlich der anwendbaren Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe -.

B.

Der Ausschuß für Frauen und Jugend (FJ)  
hat von einer Empfehlung abgesehen.