

10.05.01

Antrag
des Freistaates Bayern

Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

TOP 7 der 763. Sitzung des Bundesrates am 11. Mai 2001

Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 558 Abs. 3 BGB)

Der Bundesrat solle beschließen, dass der Vermittlungsausschuss gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund einberufen wird:

In Artikel 1 Nr. 3 § 558 ist Absatz 3 wie folgt zu ändern:

- a) Das Wort "zwanzig" ist durch das Wort "dreißig" zu ersetzen.
- b) Folgender Satz ist anzufügen:

"Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach § 577a Abs. 2 Satz 2 bestimmt sind, beträgt die Kappungsgrenze 20 vom Hundert."

Ausgeliefert am **10. MAI 2001**

Begründung:

In Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, treffen Mieterhöhungen nach dem Auslauf von Bindungsfristen in besonderer Weise die einkommensschwächeren Mieter. Diese können sich auf Grund der Wohnungsknappheit nicht anderweitig versorgen und sind deshalb Erhöhungen schutzlos ausgeliefert. Um dieser Gefahr zu begegnen, ist den Landesregierungen das Recht einzuräumen, im Verordnungsweg über die Verlängerung der Kündigungssperrfrist hinaus auch die Kappungsgrenze abzusenken.

Eine derart abgesenkte Kappungsgrenze wird vor allem in den Fällen wirksam, in denen die Mietpreisbindung einer im Ersten Förderungsweg des Sozialen Wohnungsbaus geförderten Wohnung ausläuft und deren bisherige Kostenmiete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen hat.

Diese Differenzierung der Kappungsgrenze ist gegenüber einer generellen Absenkung, wie sie der Gesetzentwurf der Bundesregierung vorsieht, vorzuzugswürdig. Sie trägt auch den verfassungsrechtlichen Anforderungen, die an einen solchen Eingriff in den Markt zu stellen sind, eher Rechnung.