

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Rudolf Schöfberger, Renate Schmidt (Nürnberg), Achim Großmann, Ludwig Stiegler, Dr. Eckhart Pick, Hermann Bachmaier, Hans Büchler (Hof), Hans Büttner (Ingolstadt), Peter Conradi, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Norbert Formanski, Iris Gleicke, Dr. Peter Glotz, Hans-Joachim Hacker, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Susanne Kastner, Walter Kolbow, Horst Kubatschka, Uwe Lambinus, Robert Leidinger, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Ulrike Mascher, Heide Mattischeck, Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Rudolf Müller (Schweinfurt), Franz Müntefering, Dr. Martin Pfaff, Walter Rempe, Margot von Renesse, Otto Reschke, Siegfried Scheffler, Otto Schily, Dieter Schloten, Horst Schmidbauer (Nürnberg), Dr. Jürgen Schmude, Erika Simm, Dr. Sigrid Skarpelis-Sperk, Uta Titze, Günter Verheugen, Dr. Axel Wernitz, Dieter Wiefelspütz, Hermann Wimmer (Neuötting), Dr. Hans de With, Verena Wohlleben, Hanna Wolf, Hans-Ulrich Klose und der Fraktion der SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung eines sozialen Mietrechts

A. Problem

In der Bundesrepublik Deutschland herrscht Wohnungsnot. Sie ist nicht mehr beschränkt auf die Ballungszentren. Auch in Mittelzentren und im ländlichen Raum sind Wohnungen knapp und teuer geworden. Insgesamt fehlen in der Bundesrepublik Deutschland 2,5 Mio. Wohnungen. Insbesondere bezahlbare Wohnungen mit angemessenen Mieten werden immer knapper. Der Bestand an günstigen Mietwohnungen sinkt rapide wegen auslaufender Bindungen im sozialen Wohnungsbau, dem viel zu geringen Zubau öffentlich geförderter Wohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und der Umwandlung preiswerter Mietwohnungen in luxuriöse Eigentumswohnungen.

Der Mangel an Wohnraum führt zu drastischen Mietsteigerungen und zur Verdrängung langjähriger Mieter aus ihren Wohnungen. Immer mehr Menschen müssen in Notunterkünften leben oder sind ohne jedes Obdach. Wer eine Wohnung braucht, sucht meist vergeblich. Er macht die erniedrigende Erfahrung, Bittsteller auf

einem Wohnungsmarkt zu sein, der völlig aus den Fugen geraten ist.

Um die Wohnungsnot wenigstens mittelfristig zu lindern, müßten 500 000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Es wurden in den letzten Jahren aber nur halb so viele gebaut. Deshalb wird die Wohnungsnot weiter zunehmen und bald ein Fehlbestand von 3 Mio. Wohnungen erreicht sein. Die Mieten werden also weiter explodieren und die Obdachlosigkeit weiter ansteigen.

Die Wohnungsnot in Deutschland ist eine Folge der falschen Wohnungspolitik der gegenwärtigen Bundesregierung. Obwohl sich der Wohnungsmangel bereits ab Mitte der achtziger Jahre abgezeichnet hat und spätestens seit 1989 in seiner ganzen Brisanz klar erkennbar war, ist die Bundesregierung nicht bereit zu dem längst überfälligen, radikalen Kurswechsel in der Wohnungspolitik. Die Bundesregierung trägt deshalb auch die Verantwortung für die dramatisch steigenden Mieten, für den Verlust bezahlbarer Wohnungen durch Wohnungsspekulation und die zunehmende Obdachlosigkeit.

Der von der Fraktion der SPD vorgelegte Gesetzentwurf will die Mieter in nicht preisgebundenen Wohnungen stärker vor unvertretbar hohen Mietpreisen und vor Verdrängung aus der Wohnung schützen. Ohne eine Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes ist in der gegenwärtigen Situation und auf absehbare Zeit die grundgesetzlich verankerte Sozialpflichtigkeit des Eigentums im Wohnungswesen nicht zu sichern. Dabei darf die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und das verfassungsmäßige Recht des Vermieters nicht gefährdet werden, sein Eigentum in einem am Gemeinwohl ausgerichteten Rahmen zu nutzen und darüber zu verfügen. Die Regelungen des Gesetzentwurfes halten sich in diesem Rahmen.

B. Lösung

In seinem Kern sieht der Entwurf vor, die ortsübliche Vergleichsmiete wieder stärker als begrenzenden Faktor für die Mietpreisbildung heranzuziehen. Dazu soll das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Änderungen in ihrer Struktur gedämpft werden. Die Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens werden objektiviert und die Vorschriften gegen Mietpreisüberhöhung verschärft. Die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden eingeschränkt. Im einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf Basis aller vereinbarten Mietverträge berechnet, wie dies bis 1982 im Miethöhegesetz geregelt war.
- Die Begründung von Mieterhöhungsverlangen unter Hinweis auf drei vergleichbare Wohnungen aus dem eigenen Bestand ist unzulässig.
- Existiert in Gemeinden ein Mietspiegel, so ist der beim Mieterhöhungsverlangen bindend anzuwenden. Die Landesregierun-

gen können durch Rechtsverordnung Gemeinden verpflichten, einen Mietspiegel zu erstellen. Die Bundesregierung wird verpflichtet, mit Zustimmung des Bundesrates eine Rechtsverordnung zu erlassen, in der der nähere Inhalt sowie das Verfahren zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln geregelt wird.

- Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmen, in denen die Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung um nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Diese Regelung wird befristet bis zum 31. Dezember 1999.
- Die Miete nach einer Modernisierung darf um nicht mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- Die bisher zulässige Umlage erhöhter Kapitalkosten auf die Miete wird gestrichen.
- Eine Indexmiete wird zugelassen.
- Im Wirtschaftsstrafgesetz wird eine Grenze für Mietüberhöhung von 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt. Ausgenommen davon ist der Neubau.
- Die Maklergebühr wird auf eine Monatsmiete zuzüglich Umsatzsteuer begrenzt.
- Vereinbarungen über Abstandszahlungen zwischen Vermieter und Nachmieter werden untersagt, für überhöhte Ablösevereinbarungen über Einrichtungsgegenstände wird ein gesetzlicher Rückerstattungsanspruch eingeführt.
- Die Teilkündigung von Nebenräumen, die nicht Wohnzwecken dienen, wird erleichtert unter der Voraussetzung, daß dadurch neuer Mietwohnraum geschaffen wird.
- Die Kündigungsfrist bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung wird auf fünf Jahre, in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf auf sieben Jahre verlängert. Wohnungsumwandlung ist in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf nur noch mit Genehmigung der zuständigen Landesstelle zulässig. Es wird ein Vorkaufsrecht des Mieters bei Wohnungsumwandlung eingeführt. Die Kriterien für die Abgeschlossenheit einer Wohnung als Voraussetzung für die Umwandlung werden auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts festgeschrieben.
- Mieter, die einen Mietvertrag mit einem gewerblichen Zwischenvermieter haben, erhalten den gleichen Mieterschutz wie Mieter, die ein Mietverhältnis direkt mit dem Eigentümer haben.
- Die Nachwirkungsfristen für öffentlich geförderte Wohnungen werden verlängert.
- Die Ordnungsstrafen für Verstöße gegen geltendes Mietrecht werden deutlich erhöht.
- Die notwendige, deutliche und ungeschmälerte Verlängerung der besonderen Kündigungsregelungen für die ostdeutschen

Länder ist in einem gesonderten Gesetzentwurf vorgesehen (BT-Drucksache 12/2194).

C. Alternativen

Keine

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Bundesrats-Drucksache 350/92) ist bei weitem nicht ausreichend und deshalb nicht geeignet, die genannte Zielsetzung zu erreichen. Eine wirksame Dämpfung der sozial in weiten Bereichen nicht mehr vertretbaren Mietsteigerungen wird von dem Entwurf selbst von der Regierung nicht erwartet. Der Gesetzentwurf wird auch keine wirkliche Dämpfung der Mietpreissteigerungen bringen. Er wird jedoch das Mietrecht noch komplizierter machen. Die Befristung der Maßnahmen ist zudem völlig unrealistisch.

D. Kosten

Keine

Entwurf eines Gesetzes zur Wiederherstellung eines sozialen Mietrechts

Der Bundestag hat 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 Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 7 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1126), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Satz 1 Nr. 1 wird der Verweis „§§ 3 bis 5“ durch den Verweis „§§ 3 und 4“ ersetzt.
- bb) In Satz 1 Nr. 2 werden die Worte „in den letzten drei Jahren“ gestrichen.
- cc) In Satz 1 Nr. 3 werden die Worte „30 vom Hundert“ durch die Worte „15 vom Hundert“ ersetzt.
- dd) In Satz 2 werden die Worte „des verlangten Mietzinses“ durch die Worte „der üblichen Entgelte gemäß Satz 1 Nr. 2“ ersetzt.

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Hat die Gemeinde eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erstellt oder anerkannt (Mietspiegel), so ist zur Begründung eines Erhöhungsverlangens auf den Mietspiegel Bezug zu nehmen; enthält der Mietspiegel Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ist für die Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden, so kann der Vermieter auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde Bezug nehmen, auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlichen bestellten oder vereidigten Sachverständigen verweisen oder mindestens drei vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter mit entsprechenden Entgelten benennen.“

c) In Absatz 2 wird nach Satz 2 folgender Satz 3 angefügt:

„Ist die Klage innerhalb der Frist des Satzes 1 nicht erhoben worden, so kann eine erneute

Mieterhöhung frühestens ein Jahr nach Ablauf der Klagefrist verlangt werden.“

d) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht, Mietspiegel erstellen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten, soweit dies insbesondere im Hinblick auf einen erhöhten Wohnungsbedarf, die Höhe der ortsüblichen Entgelte oder die Größe der Gemeinde erforderlich ist. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung hat durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind öffentlich bekanntzumachen.“

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

„§ 2a

Regelung der Miethöhe bei Neuvermietung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf

(1) In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf darf der vereinbarte Mietzins bei Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert übersteigen.

(2) Die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf werden durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen bestimmt.

(3) Diese Vorschriften gelten nicht für die erstmalige Vermietung von Wohnraum, der nach dem 1. Januar 1992 bezugsfertig geworden ist.“

3. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken, so kann er eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen, soweit dadurch die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der Anspruch nach Absatz 1 setzt voraus, daß der Vermieter dem Mieter die zu erwar-

tende Erhöhung des Mietzinses nach § 541b Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches mitgeteilt hat. Hat der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses nicht, nicht zutreffend oder nicht fristgemäß mitgeteilt, so steht dem Vermieter der Anspruch nach Absatz 1 nur insoweit zu, als der Mieter die Maßnahme gemäß § 541b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches hätte dulden müssen."

- c) In Absatz 4 Satz 2 werden die Worte „oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 vom Hundert nach oben abweicht“ gestrichen.

4. § 5 wird aufgehoben.

5. § 6 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

Anstelle des Verweises „§§ 2, 3 und 5“ tritt der Verweis „§§ 2 und 3“.

6. § 7 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Im übrigen gelten die §§ 3 und 4.“

7. § 9 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

Der Verweis „§§ 3, 5 bis 7“ wird ersetzt durch den Verweis „§§ 3 und 4, 6 und 7“.

8. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9 abweichen, sind unwirksam, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag vorher schriftlich zugestimmt hat. Die Willenserklärung des Mieters 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.“

b) Nach Absatz 1 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt:

„(2) Nach ungesetzlichen oder nicht begründeten Erhöhungsverlangen nach den §§ 2 bis 4, denen der Mieter zugestimmt hat, gilt die bisherige Miethöhe als vereinbart fort.“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und erhält folgende Fassung:

„(3) Abweichend von Absatz 1 kann schriftlich vereinbart werden, daß die weitere Entwicklung des Mietzinses durch die Änderung eines vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung bestimmt werden soll. Die Vereinbarung ist nur zulässig, wenn das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden, mit Ausnahme des Rechtes zur Kündigung aus wichtigem Grund, für mindestens zehn Jahre ausgeschlossen ist. Die Vereinbarung wird nur mit Genehmigung der Deutschen Bundesbank

wirksam. Eine Änderung des Mietzinses auf Grund der Vereinbarung muß durch schriftliche Erklärung geltend gemacht werden, die auch die Änderung des Preisindex nennt. Der geänderte Mietzins ist von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats an zu zahlen. Der Mietzins muß jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Geltungsdauer von Vereinbarungen nach Satz 1 ist eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ausgeschlossen; eine Erhöhung nach § 3 ist ausgeschlossen, soweit der Vermieter nicht bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Vereinbarung nach Satz 1 kann nicht vor Ablauf von zehn Jahren durch Kündigung beendet werden.

Artikel 2

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 8 Nr. 5 des Gesetzes vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 5 erhält folgende Fassung:

„§ 5

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie

1. unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen und

2. für Räume entrichtet werden,

a) die nach dem 1. Januar 1991 fertiggestellt wurden oder

b) für die das zuletzt entrichtete Entgelt über der in Satz 1 bezeichneten Grenze liegen durfte.

3. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geld-
buße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark
geahndet werden."

2. § 6 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich
oder leichtfertig von Wohnungssuchenden für
die Vermittlung oder den Nachweis der Gele-
genheit zum Abschluß von Mietverträgen über
Wohnraum ein Entgelt fordert, sich versprechen
läßt oder annimmt, das eine Monatsmiete
zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer über-
steigt."

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

Das Wort „fünzigtausend“ wird durch das Wort
„einhunderttausend“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermitt-
lung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1747),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom
17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2840) wird wie folgt
geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 einge-
fügt:

"(2) Der Wohnungsvermittler darf vom Woh-
nungssuchenden für die Vermittlung oder den
Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von
Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt
fordern, sich versprechen lassen oder anneh-
men, das eine Monatsmiete zuzüglich der
gesetzlichen Umsatzsteuer übersteigt. Im Falle
einer Vereinbarung, durch die der Wohnungs-
suchende verpflichtet wird, ein vom Vermieter
geschuldetes Vermittlungsentgelt zu zahlen,
darf das vom Wohnungssuchenden insgesamt
zu zahlende Entgelt den in Satz 1 bestimmten
Betrag nicht übersteigen. Nebenkosten, über
die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der
Berechnung der Monatsmiete unberücksich-
tigt."

b) Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden
Absätze 3 und 4.

2. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

„§ 4 a

(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungssu-
chenden oder einen Dritten verpflichtet, ein En-
tgelt dafür zu leisten, daß der bisherige Mieter die
gemieteten Wohnräume räumt, ist unwirksam.

(2) Ein Vertrag, durch den der Wohnungssu-
chende im Zusammenhang mit dem Abschluß

eines Mietvertrages über Wohnräume eine Ein-
richtung oder ein Inventarstück erwirbt, ist im
Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung
geschlossen, daß der Mietvertrag zustande kommt.
Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam,
soweit das Entgelt unangemessen hoch ist."

3. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige einzige Absatz wird Absatz 1.

b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

"(2) Soweit Leistungen auf Grund von Verein-
barungen erbracht worden sind, die nach § 3
Abs. 2 Satz 2 oder § 4 a unwirksam sind oder
nicht wirksam geworden sind, ist Absatz 1 ent-
sprechend anzuwenden."

4. § 8 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

Das Wort „fünftausend“ wird durch das Wort
„zehntausend“ ersetzt.

5. § 9 Abs. 2 wird aufgehoben.

Artikel 4

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesge-
setzblatt (Teil III 400/2) veröffentlichten bereinigten
Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 28 des Geset-
zes vom 25. Juli 1991 (BGBl. I S. 1606), wird wie folgt
geändert:

1. § 541 b wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1 a einge-
fügt:

"(1 a) Maßnahmen zum Ausbau oder Umbau
von nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräu-
men und zur Erweiterung des Gebäudes, die
dazu dienen, Wohnraum zum Zweck der Ver-
mietung und zugehörige Nebenräume zu schaf-
fen, hat der Mieter, auch soweit die gemieteten
Räume betroffen sind, zu dulden, es sei denn,
daß die Maßnahme insbesondere unter Berück-
sichtigung der vorzunehmenden Arbeiten und
der baulichen Folgen für den Mieter oder seine
Familie eine Härte bedeuten würden, die auch
unter Würdigung der berechtigten Interessen
des Vermieters und anderer Mieter in dem
Gebäude sowie des öffentlichen Interesses an
der Schaffung neuen Wohnraums nicht zu recht-
fertigen ist."

b) In Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „mit-
zuteilen“ die Worte „und ihn über seine Rechte
nach dieser Vorschrift zu unterrichten“ einge-
fügt.

2. An § 549 wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Soll der Mieter nach dem Inhalt des Mietver-
trages den gemieteten Wohnraum an einen Dritten
weitervermieten, so sind im Falle der Beendigung
des Mietverhältnisses zwischen dem Vermieter
und dem Mieter auf einen Mietvertrag zwischen

dem Mieter und dem Dritten die §§ 571 bis 576 entsprechend anzuwenden.“

3. § 564 b wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 2 Satz 1 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt. Die Sätze 2 bis 4 werden aufgehoben.

bb) In Nummer 3 Satz 1 sind nach dem Wort „würde“ die Worte „die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Mieters nicht zu rechtfertigen sind“ einzufügen.

cc) In Nummer 3 erhält Satz 4 folgende Fassung:

„Der Begründung von Wohnungseigentum stehen andere rechtliche Gestaltungen gleich, die zu einem wirtschaftlich vergleichbaren Ergebnis führen;“.

dd) Nummer 4 erhält folgende Fassung:

„4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Flächen dazu verwenden will,

a) Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen

oder

b) die vorhandenen und die nach Buchstabe a zu schaffenden Wohnungen angemessen mit Nebenräumen und Flächen auszustatten, die Kündigung auf diese Räume oder Flächen beschränkt und sie dem Mieter vor dem 1. Juni 1995 mitteilt. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Der Mieter kann eine angemessene Senkung des Mietzinses verlangen.

Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

b) Nach Absatz 2 wird folgender neuer Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Sind die vermieteten Räume oder das Grundstück, auf dem sich die vermieteten Räume befinden, nachdem sie dem Mieter überlassen worden sind, an einen Dritten veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf ein berechtigtes Interesse im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2 und 3 nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit der Veräußerung auf ihn berufen. Dies gilt nicht, wenn der Erwerber zu den Personen gehört, zu deren Gunsten der Veräußerer ein berechtigtes

Interesse im Sinne des Absatzes 2 Nr. 2 hätte geltend machen können. Die Frist nach Satz 1 verlängert sich auf sieben Jahre, wenn die vermieteten Räume in einem durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmten Gebiet mit erhöhtem Wohnbedarf liegen.“

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3a angefügt:

„(3a) Der Vermieter hat dem Mieter die Fortsetzung des Wohnraummietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen anzubieten, wenn das berechnete Interesse nicht fortbesteht. Soweit der Mieter zur Begründung eines neuen Wohnverhältnisses bereits rechtliche Verpflichtungen eingegangen ist, ist der Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet, es sei denn, daß er den Wegfall des Kündigungsgrundes nicht zu vertreten hat.“

4. Nach § 570a wird folgender neuer § 570b eingefügt:

„§ 570b

Vorkaufsrecht des Mieters

(1) Werden vermietete Räume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt, es sei denn, daß der Käufer zu den Personen gehört, zu deren Gunsten der Verkäufer ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 geltend machen könnte. Der Begründung von Wohnungseigentum stehen andere rechtliche Gestaltungen gleich, die zu einem wirtschaftlich vergleichbaren Ergebnis führen.

(2) Die Mitteilung nach § 510 Abs. 1 ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt drei Monate.

(3) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach § 569a Abs. 1 oder 2 fortsetzt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Artikel 5

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen — Wohnungsbindungsgesetz — in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972/973), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912), Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277/1280), Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) und Anlage I Kapi-

tel XIV Abschnitt II Nr. 6 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1126), wird wie folgt geändert:

1. § 15 wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 Satz 1 Buchstabe b wird das Wort „zwölften“ durch das Wort „vierzehnten“ ersetzt.

2. § 16 wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „zehnten“ durch das Wort „zwölften“ ersetzt.

3. § 17 wird wie folgt geändert:

In § 17 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „dritten“ durch das Wort „sechsten“ ersetzt.

4. § 26 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu sechstausend Deutsche Mark je Wohnung, eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 2 oder Nr. 3 mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark, eine Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 4 oder 5 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 6

Änderung des Baugesetzbuches

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), mit Wirkung ab 1. Januar 1990 geändert durch Artikel 21 Abs. 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), und Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 112) wird wie folgt geändert:

1. Nach § 22 wird folgender § 22a eingefügt:

„§ 22a

Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit einem ausreichenden Angebot an Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß an Mietwohnungen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) oder entsprechende Rechte (§§ 30 und 31 Wohnungseigentumsgesetz) nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen darf.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer eine Mietwohnung ohne die erforderliche Genehmigung gemäß

Absatz 1 umwandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 7

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Teil II, Gliederungsnummer 403-1, in der veröffentlichten und bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766), wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Satz des § 2 wird Absatz 1.

b) Absatz 2 wird mit folgender Fassung angefügt:

„(2) Wohnungseigentum kann in den auf der Grundlage des § 22a Baugesetzbuch von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten nicht ohne die dafür erforderliche Genehmigung begründet werden.“

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender neuer Absatz 3 eingefügt:

„(3) Wohnungen oder sonstige Räume sind in sich abgeschlossen, wenn die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken oder die entsprechenden Wände und Decken bei sonstigen Räumen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 gelten. Die Länder werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Abgeschlossenheit von Wohnungen und sonstigen Räumen nicht dadurch ausgeschlossen werden, daß die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt sind.“

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

3. § 32 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„§ 3 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.“

Artikel 8

Übergangsvorschriften und Inkrafttreten

1. a) Artikel 1 Nr. 1 Buchstaben a und b ist auf solche Erhöhungsverlangen nicht anzuwenden, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind.

- b) Artikel 1 Nr. 2 gilt bis zum 31. Dezember 1999.
- c) Artikel 1 Nr. 3 Buchstaben a und b ist nicht anzuwenden, wenn mit der baulichen Maßnahme innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden ist.
2. § 10 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe in der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung ist auf Vereinbarungen weiterhin anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffen worden sind.
3. Das Gesetz tritt im übrigen am 1. Januar 1993 in Kraft.

Bonn, den 6. Juli 1992

Dr. Rudolf Schöffberger
Renate Schmidt (Nürnberg)
Achim Großmann
Ludwig Stiegler
Dr. Eckhart Pick
Hermann Bachmaier
Hans Büchler (Hof)
Hans Büttner (Ingolstadt)
Peter Conradi
Dr. Herta Däubler-Gmelin
Norbert Formanski
Iris Gleicke
Dr. Peter Glotz
Hans-Joachim Hacker
Gabriele Iwersen
Dr. Ulrich Janzen

Susanne Kastner
Walter Kolbow
Horst Kubatschka
Uwe Lambinus
Robert Leidinger
Dr. Christine Lucyga
Dieter Maaß (Herne)
Ulrike Mascher
Heide Mattischeck
Dr. Jürgen Meyer (Ulm)
Rudolf Müller (Schweinfurt)
Franz Müntefering
Dr. Martin Pfaff
Walter Rempe
Margot von Renesse
Otto Reschke

Siegfried Scheffler
Otto Schily
Dieter Schloten
Horst Schmidbauer (Nürnberg)
Dr. Jürgen Schmude
Erika Simm
Dr. Sigrid Skarpelis-Sperk
Uta Titze
Günter Verheugen
Dr. Axel Wernitz
Dieter Wiefelspütz
Hermann Wimmer (Neuötting)
Dr. Hans de With
Verena Wohlleben
Hanna Wolf
Hans-Ulrich Klose und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

I. Ausgangssituation

Die derzeitige Wohnungsmarktsituation in den weit überwiegenden Teilen der Bundesrepublik Deutschland ist durch eine ausgeprägte Wohnungsmangel-lage gekennzeichnet. Es herrscht Wohnungsnot. Dies ist das Ergebnis einer bald zehnjährigen Entwicklung, die geprägt war von fortlaufend vermindertem Miet-wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung, dem starken Rückgang preisgebundenen Wohnraums und einer zunehmenden Zahl von Wohnungen nachfragenden Haushalten. Der halbherzige Versuch, durch zu knappe finanzielle Anreize den Bau von Mietwohnungen wieder auf ein angemessenes mengenmäßiges Niveau zu erhöhen, war bisher nur wenig erfolgreich. Es ist keineswegs absehbar, wann die aus gegenwärtiger Sicht bundesweit notwendig neu zu schaffenden mehr als 2,5 Mio. Wohnungen am Markt zur Verfügung stehen werden, zu denen noch der zukünftig laufende Ersatzbedarf hinzu tritt.

Ausgangspunkt der Entwicklung zur derzeitigen Wohnungsmarktsituation waren die frühen achtziger Jahre, in denen bei stagnierender bis sinkender Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland in einigen Gebieten hinsichtlich Wohnungslage, Wohnungsgröße, Zuschnitt und Qualität nicht nachfragegerecht errichteter Wohnraum leer stand. In der Folge ging die Zahl des Mietwohnungsbaus rapide zurück, während sich bereits zu jener Zeit die Zahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte wieder zunehmend erhöhte. Schon die Daten der Volks- sowie Gebäude- und Wohnungszählung 1987 weisen für die größeren Großstädte der alten Länder erhebliche Wohnungsfehlbestände aus. Der Wohnungsfehlbestand ist inzwischen nicht nur innerhalb der Ballungsräume und deren Regionen entstanden, sondern auch im weiteren Umfeld dieser Regionen, also nahezu flächendeckend.

Ab 1993 wird die Wirtschaftskraft der Regionen deutscher Ballungszentren nachhaltige Sogwirkung auf Arbeitskräfte der anderen EG-Länder ausüben mit der Folge, daß im Zuge der zukünftigen Freizügigkeit innerhalb der EG weitere erhebliche Wohnungsnachfrage durch diese Haushalte marktrelevant werden wird. Aufgrund der jüngsten Öffnung der osteuropäischen Länder gegenüber den westlichen Ländern Europas ist auch von dieser Seite mit zusätzlicher weiterer Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Die seit Mitte der achtziger Jahre zunehmend angespannte Wohnungsmarktlage zeigt sich insbesondere an der Mietpreisentwicklung. Namentlich die Preisentwicklung bei der Vermietung von Wohnraum ist ein Indikator für die zunehmende Wohnungsnot und belastet Mieterhaushalte in zunehmend unververtretbarem Maß. Die Preissteigerung bei den Wohnungsmie-

ten sind in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Lebenshaltungskosten unverhältnismäßig stark gestiegen. Aufgrund der Wohnungsmarktlage sind Wohnungssuchende gezwungen, den regelmäßig dringend benötigten Wohnraum zu den Bedingungen des Vermieters anzumieten. Das heißt, es werden regelmäßig Mietpreise vereinbart, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete im Grenzbereich einer Ordnungswidrigkeit nach dem Wirtschaftstrafgesetz liegen. Aufgrund der nicht vermeidbaren relativen Unbestimmtheit des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete werden nicht selten Mietpreise vereinbart, die zur Zeit des Vertragsabschlusses objektiv überhöht und eigentlich schwebend unwirksam sind, was jedoch zu diesem Zeitpunkt äußerst schwer beweisbar ist und deshalb nicht zu zivilrechtlichen Folgerungen führt. Solche über der bisherigen ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietpreise bestimmen im weiteren zeitlichen Verlauf die aktuelle Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete ganz wesentlich mit und erhöhen in überproportionalem Maße die ortsübliche Vergleichsmiete. Dies insbesondere deshalb, weil die ortsübliche Vergleichsmiete bisher nur durch die Mietpreisvereinbarungen und -änderungen der letzten drei Jahre bestimmt wird.

Die gegebene besondere Wohnungsmarktenge verbunden mit Unkenntnis bei den Mietern über die genaue Höhe der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete und den vollständigen Umfang des Kündigungsschutzes bei gegebenenfalls unberechtigter Verweigerung von Zustimmung zu Mieterhöhungsverlangen führen häufig bei bestehenden Mietverhältnissen dazu, daß Mieter übereilt unwiderrufbar objektiv ungerechtfertigten Mieterhöhungsverlangen zustimmen. Auch dies führt zu einer wesentlichen Dynamisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die gemäß dem geltenden § 3 MHG unbegrenzte Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten führt — selbst wenn nur vergleichbare Wohnungsqualität wie bei bereits seit längerem entsprechend ausgestatteten Wohnraum erreicht wird — zu einer weiteren Dynamisierung der Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten. Dies wird zukünftig noch in weit stärkerem Maße der Fall sein, weil durch jüngste Rechtsprechung die vom Mieter ohne Rücksicht auf den Umfang der nachfolgenden Mieterhöhung zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen des allgemein üblichen Zustandes deutlich ausgeweitet wurden.

Die 1983 konzeptionell für problematische Einzelfälle eingeführte Regelung zur Begrenzung außergewöhnlich hoher Mieterhöhungen auf ein sozial vertretbares Maß mit einer Kappungsgrenze von 30 % in drei Jahren für Mieterhöhungen im Vergleichsmietverfahren wird wegen der inzwischen eingetretenen Dynamik ortsüblicher Vergleichsmieten zunehmend häufig

voll ausgeschöpft. Sie dient bei der gegebenen Mietpreissituation weniger einer Begrenzung des Mietanstiegs auf ein sozialverträgliches Maß, sondern bestimmt vielmehr in zunehmendem Umfang das Maß der allgemeinen Mietpreissteigerungen. Denn die ortsüblichen Vergleichsmieten steigen durch die Summe der Auswirkungen vorgenannter Einzelfaktoren zunehmend dynamisch.

Die zunehmende Dynamik der Mietpreisentwicklung spiegelt sich auch im langjährigen Vergleich der Mietbelastungsquote der Haushalte wider. Betrug 1987 die durchschnittliche Mietbelastungsquote noch 17,8 %, so ist sie 1988 über 23,4 % auf 1991 über 24 % angestiegen. Auch wenn sich in gewissem Umfang bei der Entwicklung der durchschnittlichen Mietbelastungsquote verbesserte Wohnungsqualität und vergrößerte Wohnflächeninanspruchnahme widerspiegeln, so darf nicht übersehen werden, daß besonders verbesserter Wohnraum und insbesondere größere Wohnflächen zunehmend von den Bevölkerungsschichten mit gehobenen Einkommensverhältnissen in Anspruch genommen werden. Deren Mietbelastungsquote liegt dabei aufgrund hohen Einkommens regelmäßig im unterdurchschnittlichen Bereich der Mietbelastungsquoten. Breite Schichten der Bevölkerung mit mittleren und unterdurchschnittlichen Einkommen bewohnen dagegen tendenziell weiterhin qualitativ und quantitativ nur mäßig verbesserten Wohnraum, deren individuelle Mietbelastungsquote liegt aber über dem Durchschnittswert bis oberhalb von 40 % des Einkommens und stieg in der Vergangenheit unverhältnismäßig.

Eine Beseitigung der wohnungspolitischen Misere ist nur mittelfristig möglich. Die Fehler der Wohnungspolitik der vergangenen Jahre haben eine lange Nachwirkung, da inzwischen insgesamt mehrere Baujahrgänge völlig fehlen. Nur durch den Bau von erheblich mehr neuen Wohnungen können die Verzerrungen auf dem Mietwohnungsmarkt beseitigt und die Mietpreise in vertretbarem Rahmen gehalten werden. Dazu müßte es in der Wohnungspolitik des Bundes zu einer entscheidenden Kurskorrektur kommen. Gleichzeitig müssen durch eine mittelfristige Orientierung der Politik und eine mittelfristige Festlegung der Fördermittel für Investoren und Bauwirtschaft Planungssicherheit und klare Rahmendaten geschaffen werden. Eine solche überfällige Kurskorrektur ist jedoch von der gegenwärtigen Bundesregierung nicht beabsichtigt. Die Mieten werden also auf absehbare Zeit weiter enorm ansteigen. Deshalb ist eine gesetzliche Regelung zur Dämpfung der Mietpreise und zur Verbesserung des Schutzes der Mieter vor Verdrängung aus ihrer Wohnung dringend erforderlich.

II. Verfassungsrechtliche Fragen

Die zukünftige Rechtslage muß sich weiterhin innerhalb der Schranken gemäß Artikel 14 GG halten.

Artikel 14 Abs. 1 GG gewährleistet das Eigentum. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. In Absatz 2 von Artikel 14 wird bestimmt, daß Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich zum Wohle der Allgemeinheit dienen soll.

Dem Gesetzgeber obliegt es, dem unterschiedlichen Gewährleistungsinhalt der Eigentumsgarantie für die jeweiligen Eigentumsformen herauszuarbeiten. Dabei stehen ihm im Hinblick auf Artikel 14 Abs. 2 GG um so größere Eingriffsbefugnisse zu, je mehr das Eigentum in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht.

Die besondere Berücksichtigung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gilt insbesondere bei vermieteten Wohnungen, da hier Bürger auf die Nutzung von fremden Eigentumsobjekten zwingend angewiesen sind. Es ist deshalb Aufgabe des Gesetzgebers, bei Bedarf in zwingenden mietrechtlichen Vorschriften einen entsprechenden Interessenausgleich herzustellen, allerdings ohne einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung einer Seite.

Der Umfang der verfassungsrechtlich zulässigen Eingriffe in das Eigentum ist dabei abhängig von der Intensität des gegebenen Wohnungsmangels und der sich daraus ergebenden Stärke der für die Wohnungsnutzer unverhältnismäßigen Auswirkungen, namentlich hinsichtlich der Höhe des Mietpreises. Bei der derzeit mittel- bis langfristig in Ballungsräumen und deren weiterem Umfeld absehbaren Wohnungsmarktlage sind erhebliche und zusätzliche, die Verfügungsgewalt des Eigentümers einschränkende gesetzliche Regelungen geboten und deshalb verfassungsrechtlich zulässig.

Durch die grundsätzliche Beibehaltung der Vertragsfreiheit und des weiterhin gegebenen grundsätzlichen Anspruchs des Vermieters, an der Fortentwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete teilnehmen zu können, halten sich die vorgesehenen Rechtsänderungen im Rahmen der verfassungsrechtlichen Schranken. Aus verfassungsrechtlicher Sicht ist dabei nur bedeutsam, daß der Umfang zulässiger Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete eingengt und bei fortbestehendem Mietverhältnis gegebenenfalls der Anspruch des Vermieters auf Heranführung des bisher vereinbarten Mietzinses an die ortsübliche Vergleichsmiete zeitweilig gestreckt wird.

III. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden den Anstieg der Mieten wirksam dämpfen. Der Wohnungsneubau wird hierdurch nicht beeinträchtigt:

- Die Höhe des mittelfristig erzielbaren Mietpreises ist nur eine Teilkomponente für die Entscheidung zum Mietwohnungsneubau, da die Mietpreiserträge in einer Anfangsphase nach Fertigstellung der Wohnungen stets kein kostendeckendes Niveau erreichen. Zugleich sind für Investitionen in den Wohnungsneubau die langfristige Ertragsicherheit eines selbstbestimmt verwalteten Eigentumsobjektes, erwartete Grundstücks- und Gebäudewertsteigerungen und Auswirkungen im Bereich des Einkommenssteuerrechts bedeutsam.
- Die grundsätzliche Teilnahme an der zukünftigen Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten bleibt weiter gesichert.

- Die Mietpreiserträge aus bestehendem Wohnraum finden nur teilweise Verwendung zur Finanzierung von Wohnungsneubau.

Bund, Länder und Gemeinden werden durch die Regelung des Gesetzentwurfs nicht mit wesentlichen Kosten belastet. Die angestrebte Dämpfung des Mietpreisanstiegs wird sich in der Tendenz in etwas geringer steigenden Ausgaben für Wohngeld und Sozialhilfe auswirken. Dem stehen geringfügige Mindereinnahmen aus der Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gegenüber.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

1. Zu Artikel 1 — Änderungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

1.1 Zu Nummer 1 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MHG)

Wenn nach der gegenwärtigen Rechtslage nur die in den letzten drei Jahren vereinbarten oder geänderten Entgelte die Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete darstellen, so haben die Neuabschlüsse, die angesichts der heutigen besonderen Enge am Wohnungsmarkt überproportional hoch liegen, einen allzu starken Einfluß auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Zur Dämpfung ist es deshalb notwendig, durch Ausweitung des maßgeblichen Zeitraums den Einfluß der deutlich niedrigeren Bestandsmieten, die seit längerer Zeit unverändert sind, zu verstärken. Die Einbeziehung aller Mietverträge bringt zudem bei der Erstellung von Mietspiegeln für die Kommunen Zeit- und Kostenersparnis.

1.2 Zu Nummer 1 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG)

Die bisherige Kappungsgrenze von 30 % für die Mietsteigerung innerhalb von drei Jahren hat sich angesichts der erheblich steigenden Mieten als zu hoch erwiesen, um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden. Wenn die Obergrenze zunehmend häufiger voll ausgeschöpft wird, dient sie weniger einer Begrenzung des Mietanstieges auf ein sozialverträgliches Maß als dem Mietanstieg. In der gegenwärtigen Situation ist eine Halbierung der Kappungsgrenze erforderlich. Diese Maßnahme ist auch für die Vermieter noch zumutbar.

1.3 Zu Nummer 1 Buchstabe a Doppelbuchstabe dd (§ 2 Abs. 1 Satz 2 MHG)

Mit der Änderung soll klargestellt werden, daß Kürzungsbeträge für die öffentliche Förderung von Modernisierungsmaßnahmen von der ortsüblichen Vergleichsmiete und nicht von dem vom Mieter verlangten Erhöhungsbetrag abzuziehen sind (vgl. MünchKomm/Voelskow § 2 MHG Rn. 17). Ein Abzug von dem Erhöhungsbetrag würde — wie aus einzelnen Gerichtsurteilen zu ersehen ist — unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze bedeuten, daß eine Anpassung

an die ortsübliche Vergleichsmiete praktisch unmöglich werden kann. Dies war bisher schon in Berlin bei einer Kappungsgrenze von jährlich 5 % bedeutsam und würde bei einer Verringerung der allgemeinen Kappungsgrenze auf 15 % in drei Jahren für das ganze Bundesgebiet gelten. Ein solches Ergebnis wäre nicht vertretbar.

1.4 Zu Nummer 1 Buchstabe b (§ 2 Abs. 2 MHG)

Während die Bezugnahme auf einen Mietspiegel bisher nur eine von mehreren Möglichkeiten zur Begründung eines Erhöhungsverlangens ist, ist diese Bezugnahme vorzuschreiben, wenn für die jeweilige Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden ist.

Mietspiegel sind das am besten geeignete Mittel, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Im Vergleich zu Sachverständigengutachten und noch mehr im Vergleich zu einzelnen Vergleichswohnungen haben sie entschiedene Vorteile. Sie berücksichtigen eine große Datenmenge, sie sind transparent, und sie sind am entschiedensten von Objektivität geprägt. Sachverständigengutachten und ein Hinweis auf Vergleichswohnungen wirken dagegen tendenziell mietpreissteigernd. Sie sollen deshalb nur von Gemeinden zugelassen werden, für die ein Mietspiegel fehlt. Enthält ein Mietspiegel für einzelne Arten von Wohnungen keine Preisangaben, so wird zur Begründung des Erhöhungsverlangens die Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten oder auf Vergleichswohnungen zulässig sein, wenn auf diese Besonderheit des Mietspiegels hingewiesen wird. Bei Vergleichswohnungen ist eine Beschränkung auf Wohnungen anderer Vermieter geboten. Wenn, wie bisher zulässig, eigene Wohnungen des Vermieters benannt werden, so bietet das für den Mieter keine hinreichende Möglichkeit, sich über die Marktsituation zu orientieren und abzuschätzen, ob das Erhöhungsverlangen begründet ist. Der Begriff „Wohnungen anderer Vermieter“ bedeutet, daß der Vermieter weder Wohnungen benennen darf, deren Vermieter er ist, noch solche, die er für den Vermieter verwaltet. Im Gesetzestext braucht im übrigen nicht besonders erwähnt zu werden, daß auch Wohnungen aus einer anderen vergleichbaren Gemeinde als Vergleichswohnungen in Betracht kommen, sofern sich die Mieter mit zumutbarem Aufwand von der Richtigkeit der Angaben überzeugen können.

1.5 Zu Nummer 1 Buchstabe c (§ 2 Abs. 3 MHG)

Hat der Mieter einer Mieterhöhung widersprochen und der Kläger nicht in der nach Satz 1 vorgesehenen Frist geklagt, soll eine Mieterhöhung frühestens ein Jahr nach Ablauf der Klagfrist möglich sein. Diese Bestimmung soll den Mietern Sicherheit geben über den Zeitpunkt, zu dem sie mit einem erneuten Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zu rechnen haben.

1.6 Zu Nummer 1 Buchstabe d (§ 2 Abs. 5 MHG)

Mietspiegel sind nicht nur am besten für die Begründung von Mieterhöhungsverlangen geeignet, auch als Beweismittel im Rechtsstreit kommen sie in Betracht und können vielfach schon einen Prozeß vermeiden helfen. Ebenso können sie Mietern wie Vermietern bei Neuabschlüssen die Orientierung erleichtern.

Da § 2 Abs. 5 MHG bislang nur eine Sollvorschrift zur Aufstellung von Mietspiegeln darstellt und da die Gemeinden nicht selten den Aufwand scheuen, sind in vielen Gemeinden keine Mietspiegel vorhanden, obwohl sie erwünscht wären. Auch existierende Mietspiegel können ihre Aufgabe nicht immer erfüllen, weil sie nach ihrer Anlage und dem bei der Erstellung angewandten Verfahren recht unterschiedlich sind. Das ist wesentlich darauf zurückzuführen, daß die Bundesregierung die in § 2 Abs. 5 Satz 4 MHG enthaltene Verordnungsermächtigung nicht ausgenutzt hat.

Deshalb ist eine Regelung erforderlich, die es ermöglicht, die Gemeinden, soweit notwendig, zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten. Da nicht in allen Gemeinden der mit der Erstellung eines Mietspiegels verbundene Aufwand gerechtfertigt ist, sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, die Gemeinden zu bestimmen, die einen Mietspiegel zu erstellen haben. Maßstab für die Entscheidung der Landesregierung können ein erhöhter Wohnungsbedarf, die Höhe der in einer Gemeinde gezahlten ortsüblichen Entgelte oder die Größe der Gemeinde sein.

Die Verordnungsermächtigung für die Bundesregierung soll so umgestaltet werden, daß eine Pflicht besteht, Regeln über den Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu ihrer Erstellung und Fortschreibung aufzustellen.

1.7 Zu Nummer 2 (§ 2 a — neu — MHG)

Um in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf exzessive Mietpreissprünge beim Mieterwechsel (Neu, nicht Erstvermietung!) zu verhindern, soll die Mietpreisbindung freigewordener Wohnungen in diesen Gebieten durch eine Obergrenze eingedämmt werden, auch um zu verhindern, daß diese neuen Mieten unerwünschte Auswirkungen auf das gesamte Mietniveau entfalten.

1.8 Zu Nummer 3 Buchstabe a (§ 3 Abs. 1 MHG)

Diese Vorschrift soll Mieter vor hohen Mietsprüngen schützen, die durch unangemessene Modernisierung (Luxusmodernisierung) hervorgerufen werden.

1.9 Zu Nummer 2 Buchstabe b (§ 3 Abs. 2 MHG)

Bei Modernisierungsmaßnahmen werden die Mieter vielfach nicht ordnungsgemäß, vor allem nicht fristgerecht über die Maßnahme und die aufgrund der Maßnahme zu erwartende Mieterhöhung unterrichtet. Das ist im besonderen

Maße bei solchen Maßnahmen der Fall, bei denen die Modernisierung über den allgemein üblichen Zustand hinausreicht (§ 541 b Abs. 1 letzter Halbsatz BGB). Sie können die Mieter übermäßig stark belasten und zur Mieterverdrängung führen. Eine nicht ordnungsgemäße Mitteilung zieht bislang nur eine verhältnismäßig schwache Sanktion nach sich, nämlich eine Verschiebung der Mieterhöhung um drei Monate. Wenn die Mieter eine nicht vorschriftsgemäß angekündigte Baumaßnahme tatsächlich dulden, braucht der Vermieter nur einen geringfügigen wirtschaftlichen Nachteil in Kauf zu nehmen.

Zum angemessenen Interessenausgleich ist es deshalb erforderlich, die Mieter durch eine verschärfte Sanktion zu schützen. Die Mieterhöhung nach § 3 MHG soll in vollem Umfang nur möglich sein, wenn der Vermieter die Mieter pflichtgemäß und zutreffend unterrichtet hat. Bei nicht ordnungsgemäßer Information soll die Erhöhungsmöglichkeit nur so weit reichen, wie die Mieter nach § 541 b Abs. 1 BGB zur Duldung verpflichtet gewesen wären. Die Mieter sollen also, auch wenn sie die Maßnahme tatsächlich geduldet haben, eine nachträgliche Interessenabwägung im Sinn von § 541 b Abs. 1 BGB erreichen können. Soweit eine Duldungspflicht nicht bestanden hätte, sollen die höheren Kosten im Verfahren nach § 3 MHG unberücksichtigt bleiben. Bei einer nicht ordnungsgemäß angekündigten Luxusmodernisierung bleibt dem Vermieter dann — in den alten Bundesländern — die Möglichkeit einer Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 2 MHG.

1.10 Zu Nummer 2 Buchstabe c (§ 3 Abs. 4 Satz 2 MHG)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Neufassung von § 3 Abs. 2 des Miethöhesetzes.

1.11 Zu Nummer 4 (§ 5 MHG)

Die durch § 5 MHG mögliche Umlage erhöhter Kapitalkosten auf die Mieter ist eine systemfremde Regelung, die aus dem Kostenmietsystem in das Vergleichsmietsystem übernommen worden ist. Diese Regelung hat für die Mieter zur Folge, daß beim Abschluß eines Mietvertrages die weitere Entwicklung des Mietzinses nicht mit hinreichender Sicherheit kalkulierbar ist. Der Mieter hat in der Regel keine Informationen darüber, wie eine Wohnung, die er mietet, finanziert worden ist. Er hat bis zum Zeitpunkt eines Mieterhöhungsverlangens nach § 5 auch keine Möglichkeit, die erforderlichen Informationen zu erhalten. Das Vergleichsmietsystem bietet ausreichend Spielraum für den Vermieter, unvorhergesehene Kapitalkostenerhöhungen im Rahmen der allgemeinen Mieterhöhungsmöglichkeiten aufzufangen oder bei der Kalkulation der Erstvermietungsmiete zu berücksichtigen. Eine Aufhebung des § 5 MHG führt tendenziell auch dazu, den Kauf von Wohnungen aus dem Bestand unattraktiver zu machen.

1.12 Zu Nummern 5, 6, 7 (§§ 6, 7 und 9 MHG)

Es handelt sich um Folgeänderung aus der Streichung von § 5 MHG.

1.13 Zu Nummer 8 Buchstabe a (§ 10 Abs. 1 MHG)

Die bisher zulässige „freie“ Vereinbarung eines konkret erhöhten Mietpreises im Vertragsbestand geht bei der gegebenen Wohnungsmangelage trotz bestehendem Kündigungsschutz vielfach zu Lasten der Mieter zu weit und sie dynamisiert die Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten unverhältnismäßig. Deshalb wird zum Schutz des Mieters vor übereilten und objektiv ungerechtfertigten Zustimmungen zu Mieterhöhungen in § 10 Abs. 1 Satz 1 ergänzt, daß diese Zustimmung vor Wirksamwerden der Mieterhöhung und in schriftlicher Form erteilt werden muß.

Außerdem wird dem Mieter zum Schutz vor in Unkenntnis der tatsächlichen und rechtlichen Lage gegebenen Zustimmungen zur Mieterhöhung durch Satz 2 ein Widerrufsrecht während einer Frist von einem Monat seit schriftlicher Zustimmung zur Mieterhöhung gewährt. Bei der relativen Intransparenz für die Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat der Mieter noch eine erforderliche und vertretbare Schonfrist, um nach Einholung entsprechender Informationen seine eventuell übereilte oder aus Furcht vor tatsächlichen Repressionen erteilte Zustimmung rückgängig zu machen.

1.14 Zu Nummer 8 Buchstabe b (§ 10 Abs. 2 — neu — MHG)

Die Regelung sieht vor, daß die bisherige Miethöhe als vereinbart fortgilt, wenn das Mieterhöhungsverlangen ungesetzlich oder nicht begründet war. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter zugestimmt hat. Mit dieser Regelung sollen die Rechtsfolgen ungesetzlicher oder unbegründeter Mieterhöhungsverlangen im Miethöhegesetz verankert werden und damit ein höheres Gewicht bekommen. Bisher ergaben sich die Rechtsfolgen aus anderen Zivilrechtsvorschriften und der Rechtsprechung.

1.15 Zu Nummer 8 Buchstabe c (§ 10 Abs. 3 — neu — MHG)

Die 1982 eingeführte Möglichkeit der Vereinbarung von Staffelmieten hat bislang nur sehr begrenzte Bedeutung erlangt. Das Ziel, einen Anreiz für zusätzliche Investitionen im Mietwohnungsbau zu geben, wurde damit verfehlt. Andererseits wirken Staffelmietvereinbarungen tendenziell mietpreistreibend. Das gilt besonders in einer Zeit ausgeprägter Wohnungsknappheit. Da auch nicht auszuschließen ist, daß die jetzige Situation am Wohnungsmarkt vermehrt zu Staffelmietvereinbarungen führt, ist es nicht richtig, solche Vereinbarungen zu erleichtern. Es ist sachgerecht, Staffelmietvereinbarungen für die Zukunft auszuschließen. Eine Indexmiete soll zugelassen werden. Es müssen jedoch alle Vor-

aussetzungen im Gesetz zur Regelung der Miethöhe selbst festgelegt werden.

Nach den Grundsätzen der Deutschen Bundesbank zur Genehmigung von Währungsklauseln kommt bei Mietverträgen als Maßstab nur ein Preisindex für die Lebenshaltung in Betracht. Diese Beschränkung soll für die Wohnraummiete ins Gesetz aufgenommen werden. Eine Indexklausel kann nur mit Genehmigung der Deutschen Bundesbank vereinbart werden. Das Erfordernis der Genehmigung durch die Deutsche Bundesbank ist originär im Gesetz zur Regelung der Miethöhe festzulegen.

Als weitere Voraussetzung muß im Gesetz festgelegt werden, daß der Vermieter für mindestens zehn Jahre auf die ordentliche Kündigung verzichtet. Dies entspricht den Grundsätzen der Deutschen Bundesbank. Ohne gesetzliche Regelung könnten jedoch Unklarheiten bestehen, weil bei der Wohnraummiete die ordentliche Kündigung gemäß § 564b BGB zumeist einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Es wäre deshalb eine Genehmigungspraxis nicht zweifelsfrei auszuschließen, die schon hierin eine hinreichende langfristige Bindung des Vermieters sähe und also keinen zusätzlichen Kündigungsverzicht des Vermieters verlange.

Eine Indexklausel ist nur dann vertretbar, wenn eine Anpassung an den Preisindex nicht automatisch und laufend stattfindet, sondern nur, wenn der jeweils berechnete Teil im Rahmen der Indexveränderung eine entsprechende Erklärung abgibt. Zum Schutz der Mieter muß — ähnlich wie bei der Erhöhungserklärung nach § 3 — zwischen der Erklärung und ihrem Wirksamwerden mindestens ein Kalendermonat liegen.

Da sich die ortsübliche Vergleichsmiete und der Preisindex für die Lebenshaltung erheblich auseinanderentwickeln können und da der Vermieter im Regelfall das Mietverhältnis nicht kündigen kann, ist es notwendig, hinsichtlich der Indexklausel nach längerer Zeit eine Teilkündigung zuzulassen. Andernfalls wäre der Vermieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an eine einmal vereinbarte Klausel auch dann gebunden, wenn die Miete sich weit von der ortsüblichen Vergleichsmiete entfernt hätte. Ein Zeitraum von zehn Jahren erscheint auch insofern angemessen.

2. Zu Artikel 2 — Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

2.1 Zu Nummer 1 (§ 5 WiStG)

In der vorgesehenen Neufassung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wird die bisher von der Rechtssprechung zugrunde gelegte Wesentlichkeitsgrenze für Mietüberhöhungen in Höhe von 20 % im Gesetz festgeschrieben. Damit soll erreicht werden, den bisher wenig wirksam geahndeten Tatbestand der Mietüberhöhung

faßbar und handhabbar zu machen. Mit dieser Regelung ist auch eine klare Grenze gezogen für die maximal mögliche Mieterhöhung bei dem Neuabschluß von Mietverträgen für Wohnungen, die schon bisher vermietet waren.

Das in der geltenden Fassung des § 5 Abs. 1 Satz 3 WiStG enthaltene Kostenelement bleibt erhalten, wird jedoch eingeschränkt. Ausnahmen sind dann zugelassen, wenn es sich um Wohnungen handelt, die nach dem 1. Januar 1991 erstellt worden sind oder erstellt werden sowie bei wiedervermieteten Wohnungen, deren zuletzt gezahlte Miete über der im § 5 Abs. 1 Satz 2 WiStG geltenden Fassung verankerten Wesentlichkeitsgrenze liegen dürfte. Diese beiden Ausnahmen von der Beschränkung auf die Wesentlichkeitsgrenze von 20 % sind erforderlich, um Investitionen in den Neubau von Wohnungen nicht zu behindern und Bestandsschutz für bisher zulässigerweise erhobene Mieten zu gewähren.

Die Geldbußen bei Ordnungswidrigkeiten nach dem neugefaßten § 5 WiStG werden auf 100 000 Deutsche Mark verdoppelt. Damit soll die Wirksamkeit dieser Regelungen deutlich erhöht werden.

§ 5 Abs. 2 wird im übrigen angepaßt an die im § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG vorgesehene Änderung des Berechnungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis aller Mietverträge.

2.2 Zu Nummer 2 Buchstabe a (§ 6 Abs. 1 WiStG)

Wenn für das vom Wohnungssuchenden zu zahlende Entgelt eine feste Obergrenze eingeführt wird, wie sie in der Neuregelung des § 3 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz vorgesehen ist, können in der zugehörigen Bußgeldvorschrift nicht mehr die normativen Tatbestandsmerkmale „unangemessen hohes Entgelt“ und „nicht unwesentliches Überschreiten der ortsüblichen Entgelte“ verwendet werden. Deshalb muß § 6 WiStG an die Überschreitung der im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung festgelegten Obergrenze anknüpfen.

3. Zu Artikel 3 — Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung

3.1 Zu Nummer 1 Buchstabe a (§ 3 Abs. 2 — neu — WoVermG)

Die von Wohnungssuchenden zu zahlenden Maklercourtage wird nach oben begrenzt. Zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer sind als Grenze zu hoch angesetzt. Soweit es um die zugunsten des Wohnungssuchenden erbrachte Leistung geht, ist der Arbeitsaufwand im Durchschnitt nur gering. Eine Monatsmiete zuzüglich Mehrwertsteuer ist ein ausreichendes Entgelt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß es dem Vermittler freisteht, auch mit dem Vermieter ein

Entgelt zu vereinbaren, insbesondere wenn in dessen Interesse ein besonderer Aufwand erforderlich ist.

Die Regelung wird aus systematischen Gründen in § 3 statt in § 2 eingestellt. § 2 enthält bislang nur Bestimmungen, die die Voraussetzungen des Entgeltanspruchs zum Gegenstand haben, während § 3 sich mit der Höhe des Entgelts befaßt.

3.2 Zu Nummer 1 Buchstabe b (§ 3 Abs. 2 und 4 WoVermG)

Folgeänderung auf Grund des in § 3 neu eingefügten Absatzes 2.

3.3 Zu Nummer 2 (§ 4 a — neu — WoVermG)

Für die Wohnungssuchenden können sich unangemessen hohe Belastungen nicht nur durch eine überhöhte Maklercourtage ergeben. Die steigende Wohnungsknappheit führt mittlerweile in nicht wenigen Fällen dazu, daß auch Mieter, die ihre bisherige Wohnung freimachen, von den Folgemieter hierfür entweder eine Abstandszahlung verlangen oder ihnen einzelne Gegenstände wie Einrichtungen oder Inventarstücke zu überhöhten Preisen verkaufen. Gegen solche Ansinnen können sich Wohnungssuchende kaum wehren. Es ist deshalb sachgerecht, Vereinbarungen über Abstandszahlungen für unwirksam zu erklären und die Mieter hinsichtlich des Erwerbs von Gegenständen davor zu schützen, daß ihnen überhöhte Preise abverlangt werden und sie auch bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages an den Kaufvertrag gebunden bleiben.

3.4 Zu Nummer 3 Buchstabe a und b (§ 5 WoVermG)

Die Rückabwicklungsvorschrift des § 5 WoVermG bezieht sich bislang nur auf Leistungen, die an den Wohnungsvermittler erbracht worden sind. Durch den neuen Absatz 2 soll sie auf Leistungen ausgedehnt werden, die der Vermieter oder der Vormieter zu Unrecht erlangt haben.

3.5 Zu Nummer 4 (§ 8 Abs. 2 WoVermG)

Mit dieser Neuregelung wird die Geldbuße für Ordnungswidrigkeiten nach § 8 des Wohnungsvermittlungsgesetzes verdoppelt.

3.6 Zu Nummer 5 (§ 9 Abs. 2 WoVermG)

Im Hinblick auf den vorgeschlagenen neuen Absatz 2 des § 3 braucht die bislang für Berlin geltende Sonderregelung nicht aufrechterhalten werden.

4. Zu Artikel 4 — Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

4.1 Zu Nummer 1 Buchstabe a (§ 541 b Abs. 1 a — neu — BGB)

Die Vorschrift über die Pflicht des Mieters zur Duldung von Bauarbeiten ist auf Maßnahmen auszudehnen, mit denen zusätzliche Mietwohnungen geschaffen werden sollen. Nach § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB kann der Vermieter, wenn er dieses Ziel verfolgt, Teilkündigungen für Nebenräume und Flächen aussprechen. Diese Bestimmung soll durch die vorgeschlagene Änderung ihren Zweck besser als bisher erreichen. Es ist sachgerecht, in diesen Fällen eine grundsätzliche Duldungspflicht einzuführen. Dabei sollen die betroffenen Interessen — wie bei Absatz 1 — gegeneinander abgewogen werden, hier allerdings unter Einbeziehung des öffentlichen Interesses an der Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen.

4.2 Zu Nummer 1 Buchstabe b (§ 541 b Abs. 2 Satz 1 BGB)

Wenn Mieter von ihren Rechten im Zusammenhang mit einer sogenannten Luxusmodernisierung häufig keinen Gebrauch machen, so kann eine Ursache hierfür sein, daß sie ihre Rechte nicht kennen. Um diesem Mißstand abzuhelpen, soll der Vermieter zu entsprechender Aufklärung verpflichtet werden.

4.3 Zu Nummer 2 (§ 549 Abs. 4 — neu — BGB)

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 11. Juni 1991 — I BvR 538/90 — (NJW 1991, 2272) verstößt es gegen Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes, einem Mieter, der Wohnraum von einem gewerblichen Zwischenvermieter und nicht unmittelbar vom Eigentümer gemietet hat, den Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts zu versagen. Insbesondere die Mieter von Wohnungen, die im Bauherrenmodell errichtet worden sind, haben damit zwar gegenüber den Wohnungseigentümern den gleichen Kündigungsschutz erlangt, der grundsätzlich allen Wohnungsmietern zusteht. Damit sind jedoch nicht alle rechtlichen Probleme ausgeräumt. Der Mieter kann in der Wohnung bleiben, zwischen ihm und dem Eigentümer besteht jedoch kein Vertragsverhältnis. Das ist für beide Seiten nachteilig.

Um die Unsicherheiten, die die gegenwärtige Rechtslage mit sich bringt, auszuräumen, empfiehlt es sich, für den Fall, daß das Mietverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Zwischenvermieter endet, durch gesetzliche Regelung Vertragsbeziehungen zwischen dem Eigentümer und dem Wohnungsmieter zu schaffen.

4.4 Zu Nummer 3 Buchstabe a (§ 564 b Abs. 2 BGB)

Die vorgeschlagenen Regelungen sehen eine verlängerte, umfassende und flächendeckende Sperrfrist für die Kündigungsgründe des Absatz

2 Nr. 2 (Eigenbedarf) und Nr. 3 (angemessene wirtschaftliche Verwertung) vor.

Die äußerst angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt führt dazu, daß vermehrt auf dem Wege über Eigenbedarfskündigungen oder über eine Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung Mieter verdrängt werden, deren Chancen, anderweitig eine angemessene Wohnung zu finden, sehr ungünstig sind. Um dem entgegenzuwirken, soll das Instrument der Sperrfrist wirkungsvoller ausgestaltet werden.

Die Sperrfrist soll grundsätzlich alle Veräußerungsfälle erfassen, nicht nur die Veräußerung von Wohnungseigentum, das während des laufenden Mietverhältnisses begründet worden ist. Damit sollen zusätzlich diejenigen Mieter gegen den Verlust der Wohnung geschützt werden, die eine Eigentumswohnung, ein Einfamilienhaus oder auch eine Mietwohnung gemietet haben und die nach den konkreten Umständen im Einzelfall unter unveränderten Eigentumsverhältnissen nicht mit einer Eigenbedarfskündigung oder einer Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung zu rechnen brauchten. Wenn bei solchen Fallkonstellationen die Wohnung oder das Grundstück veräußert wird, ist es im Interesse des Mieterschutzes angemessen, dem Erwerber für die Eigenbedarfskündigung und für die Kündigung zum Zwecke angemessener wirtschaftlicher Verwertung stets eine Sperrfrist aufzuerlegen.

Mit dieser Sperrfrist für alle Veräußerungsfälle werden zugleich rechtliche Gestaltungen erfaßt, die dazu dienen, die Schwierigkeiten bei der Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Bildung von Wohnungseigentum zu umgehen, etwa die Bildung von Bruchteilseigentum oder von Kellereigentum.

Von der Sperrfrist werden Veräußerungsfälle ausgenommen, bei denen schon der Veräußerer zugunsten des Erwerbers Eigenbedarf hätte geltend machen können, also etwa eine Eigentumsübertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder eine sonstige Veräußerung unter Familienangehörigen. Andernfalls würde sich allein durch die Veräußerung für dieselben Personen die Rechtslage ungerechtfertigt verschlechtern.

Eine Verlängerung der Sperrfrist auf fünf bzw. sieben Jahre ist geboten. Die bisherige dreijährige bzw. fünfjährige Frist bietet in einer Zeit äußerster Anspannung auf dem Wohnungsmarkt nicht immer einen genügenden Schutz gegen die Mieterverdrängung. Drei bzw. fünf Jahre können in nicht wenigen Fällen bei der eigenen Lebensplanung noch einkalkuliert werden. Es kann deshalb durchaus ein Anreiz bestehen, eine vermietete Wohnung oder ein vermietetes Haus zu erwerben, um es nach Ablauf von drei Jahren selbst zu bewohnen. Eine Fünf- bzw. Siebenjahresfrist ist dagegen so lang, daß sie

praktisch niemals gezielt in Kauf genommen werden kann.

In Absatz 2 Nr. 3 Satz 1 sollen neben den Nachteilen für den Vermieter auch die berechtigten Interessen des Mieters genannt werden. Wenn der Mieter unter den heutigen Verhältnissen des Wohnungsmarktes damit rechnen muß, nach einer Kündigung keine andere Wohnung zu finden, so kann die Kündigung für ihn eine existentielle Belastung darstellen. Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums ist es deshalb geboten, beim Kündigungsgrund der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung die Belange von Vermieter und Mieter gegeneinander abzuwägen.

Ferner soll in Absatz 2 Nr. 3 die Regelung, daß sich der Vermieter nicht auf die beabsichtigte oder während des Mietverhältnisses erfolgte Begründung von Wohnungseigentum berufen kann (Satz 3), durch einen neuen Satz 4 auf Umgehungsmaßnahmen wie Bildung von Bruchteilseigentum oder Kellereigentum erstreckt werden.

Die für Absatz 2 Nr. 4 vorgesehene Regelung zur Erweiterung der Möglichkeit, Teilkündigungen auszusprechen, sieht vor, daß die Kündigung von Nebenräumen oder Grundstücksflächen nicht zulässig ist, wenn die gekündigten Räume oder Flächen nur den Mietern neuzuschaffenden Wohnraums angeboten werden sollen und die bisherigen Mieter bei der Verteilung dieser Räume und Flächen unberücksichtigt bleiben. Die Teilkündigung soll nur dann ermöglicht werden, wenn bei der Neuverteilung sowohl alte als auch neue Wohnungen angemessen berücksichtigt werden.

4.5 Zu Nummer 3 Buchstabe b (§ 564 b Abs. 2 a — neu — BGB)

Die Begründung für diese Neuregelung ist in der Einzelbegründung zur vorstehenden Ziffer 4.4 enthalten.

4.6 Zu Nummer 3 Buchstabe c (§ 564 b Abs. 3 a — neu — BGB)

Mit einem neu anzufügenden Absatz 3 a in § 564 b BGB erhält der Mieter den Anspruch auf Fortsetzung oder Wiederbegründung zu den bisherigen Bedingungen des Wohnraummietverhältnisses für den Fall, daß das berechtigte Interesse des Vermieters nicht mehr fortbesteht. Für bereits eingegangene rechtliche Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Begründung eines neuen Wohnverhältnisses hat der Mieter einen Schadensersatzanspruch. Ausgenommen hiervon sind alle Fälle, in denen der Vermieter den Wegfall des Kündigungsgrundes nicht zu vertreten hat.

4.7 Zu Nummer 4 (§ 570 b — neu — BGB)

Das jetzt schon im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bestehende Vorkaufsrecht des Mieters einer umgewandelten Wohnung soll auf den

nicht geförderten oder bindungsfrei gewordenen Bestand ausgedehnt werden.

Für die Ausweitung des Vorkaufsrechts spricht, daß der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei frei finanzierten Wohnungen nicht weniger dringlich ist als bei Sozialwohnungen. Zwar wird bereits heute eine umgewandelte Wohnung vielfach vorrangig dem Mieter zum Kauf angeboten, die Einführung des Vorkaufsrechts ist aber erforderlich, um dem Mieter in allen Umwandlungsfällen die Gelegenheit zum Kauf der Wohnung zu geben und dafür zu sorgen, daß der Mieter die Wohnung zu einem Kaufpreis erwerben kann, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist.

Die Regelung wird erwünschterweise die Tendenz stärken, daß ein verkaufsbereiter Vermieter die Eigentumswohnung in erster Linie dem Mieter anbietet. Sie verschafft dem Mieter im übrigen die Möglichkeit, vor der Entscheidung über den Kauf der Wohnung abzuwarten, ob der Vermieter einen anderen Käufer findet und ob dieser gegebenenfalls nur aus Gründen der Kapitalanlage erwerben will, so daß eine Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu besorgen ist.

Das Vorkaufsrecht ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Käufer zu dem Personenkreis zählt, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung möglich ist. In diesen Fällen ist das Interesse des Vermieters vorrangig, die Wohnung an eine bestimmte Person verkaufen zu können.

Um Umgehungen — etwa durch die Bildung von Bruchteils- oder Kellereigentum — zu verhindern, soll das Vorkaufsrecht auch für solche Fälle gelten.

Die Ausübungsfrist soll auf drei Monate begrenzt werden. Dieser Zeitraum ist für die Mieter ausreichend, ihre Finanzierungsmöglichkeiten zu klären und sich schlüssig zu werden. Eine enge Begrenzung der Frist ist im Hinblick auf die Eigentumsgarantie notwendig.

5. Zu Artikel 5 — Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

5.1 Zu Nummer 1 (§ 15 WoBindG)

Die Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger unfreiwilliger Rückzahlung ist auf vierzehn Jahre auszuweiten, damit die unterschiedlichen Wirkungen der freiwilligen und unfreiwilligen vorzeitigen Rückzahlung erhalten bleiben.

5.2 Zu Nummer 2 (§ 16 WoBindG)

Es kann nicht Ziel der Wohnungspolitik sein, die Sozialbindungen zu lockern und den Abbau von Sozialwohnungen zu fördern. Heute geht es vielmehr darum, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten, um den gestie-

genen und weiter steigenden Bedarf zu befriedigen. Um der Entwicklung gegenzusteuern, ist die Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger vollständiger freiwilliger Rückzahlung von zehn auf zwölf Jahre zu verlängern.

5.3 Zu Nummer 3 (§ 17 WoBindG)

Im Interesse des Schutzes der Mieter ist bei Zwangsversteigerungen die Frist bis zum Ablauf der Eigenschaft öffentlich gefördert von drei auf sechs Jahre zu verlängern.

5.4 Zu Nummer 4 (§ 26 WoBindG)

Die seit Jahren geltende Bußgeldbewehrung muß angepaßt werden. Die Bußgeldbeträge werden daher erhöht.

6. Zu Artikel 6 — Änderung des Baugesetzbuches

6.1 Zu Nummer 1 (§ 22a — neu — BauGB)

Durch einen neuen § 22a BauGB wird eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum eingeführt. Die Landesregierungen werden ermächtigt, in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit einem ausreichenden Angebot an Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, eine Rechtsverordnung zu erlassen, mit der Wohnungsumwandlungen einer Genehmigungspflicht unterworfen werden. Ziel dieser Regelung ist es, die Versorgung mit einem ausreichenden Angebot an Mietwohnungen dort zu sichern, wo ein hoher Mietwohnungsbedarf besteht und wo durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigen-

tumswohnungen der Mietwohnungsbestand gefährdet würde.

7. Zu Artikel 7 — Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

7.1 Zu Nummer 1 (§ 2 WEG)

Folgeänderung auf Grund des neu ins Baugesetzbuch eingefügten § 22a.

7.2 Zu Nummer 2 (§ 3 WEG)

Durch den neuen Absatz 3 sollen die schärferen Anforderungen an die Abgeschlossenheit auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts festgeschrieben werden. Den Ländern — insbesondere den neuen Bundesländern, in denen die zeitlich begrenzte Sonderregelung des bisherigen Absatzes 3 gilt — soll durch Satz 2 dieser Neuregelung die Möglichkeit eröffnet werden, durch Rechtsverordnung eine abweichende Rechtslage zu schaffen.

7.3 Zu Nummer 3 (§ 32 Abs. 1 Satz 2 WEG)

Folgeänderung auf Grund der Änderungen des § 3.

8. Zu Artikel 8 — Übergangsvorschriften und Inkrafttreten

Die Regelungen legen die erforderlichen Übergangsbestimmungen, Befristungen und das Inkrafttreten fest.

