

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Ilja Seifert, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe
der PDS/Linke Liste**

Novellierung der 2. Grundmietenverordnung bezüglich der Beschaffenhheitszuschläge für Wohnungen in den neuen Bundesländern

Der Bundestag wolle beschließen:

1. Die Bundesregierung wird aufgefordert, die Zweite Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten (2. GrundMV) dahin gehend zu verändern, daß die vorgesehene Mieterhöhung für mietpreisgebundene Wohnungen in den neuen Bundesländern durch zwei weitere Beschaffenhheitszuschläge für Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen und Hausflure/Treppenträume ab 1. Januar 1994 nicht zur Anwendung kommt.

Dazu ist erforderlich, die Zweite Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten (Zweite Grundmietenverordnung – 2. GrundMV) vom 27. Juli 1992, BGBl. I S. 1416 wie folgt zu ändern:

In § 2 (Mieterhöhung nach der Beschaffenheit) werden

- in Absatz 1 die Nummer 2 und
- Absatz 3

gestrichen.

2. Die Bundesregierung wird aufgefordert, die Zweite Grundmietenverordnung wie folgt zu ergänzen:

§ 2 (Mieterhöhung nach der Beschaffenheit) erhält folgenden neuen Absatz 3:

„(3) Die Verringerung nach Absatz 2 wird einheitlich für alle Mieter des betroffenen Gebäudes wirksam. Die Mieter sind entsprechend zu informieren.“

Bonn, den 24. Juni 1993

Dr. Ilja Seifert
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung*Zu Nummer 1*

Gesicherte Mietverhältnisse und bezahlbare Mieten sind angesichts steigender Arbeitslosigkeit und erheblicher Einkommenseinbußen für einen großen Teil der Bürgerinnen und Bürger der neuen Bundesländer und Ostberlins von existentieller Bedeutung.

Mit den Mieterhöhungen am 1. Januar 1993 beträgt nach Untersuchungen des Deutschen Mieterbundes die durchschnittliche Warmmietbelastung der ostdeutschen Haushalte 23 Prozent des Familieneinkommens, bei Haushalten mit geringen Einkommen liegt sie trotz Wohngeld teilweise über 30 Prozent.

Dies wird auch mit dem Bericht der Landesregierung Brandenburg über Mietentwicklung und Mietbelastung der brandenburger Bevölkerung deutlich. Sieben Prozent der Haushalte besitzen laut Bericht ein Einkommen von weniger als 1 000 DM, 35 Prozent liegen zwischen 1 000 und 2 000 DM, 34 Prozent haben Einkommen zwischen 2 000 und 3 000 DM und nur 7 Prozent Einkommen von 4 000 DM und mehr. Im Vergleich zur Mieterbefragung von 1992 sei laut Regierungsbericht das durchschnittliche Haushaltseinkommen von etwa 2 100 auf rund 2 350 DM gestiegen. Nach der Befragung, die im Auftrag des brandenburger Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr durch den „Unabhängigen Service für Umfragen, Methoden und Analysen“ (USUMA) durchgeführt wurde, haben 39 Prozent der befragten Haushalte in diesem Jahr einen Antrag auf Wohngeld gestellt, wobei das durchschnittliche Wohngeld 136 DM beträgt. Die brandenburger Haushalte müssen im Jahr 1993 etwa 18,7 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

Mit dem Verweis auf die zu erwartende Einkommensentwicklung und wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland beschloß die Bundesregierung die Mieterhöhungen zum 1. Januar 1993 und 1. Januar 1994.

Inzwischen wird deutlich, daß die Prognosen, auf deren Grundlage die Mieterhöhungen beschlossen wurden, nicht mehr der Realität entsprechen. Die Einkommensentwicklung in Ostdeutschland und damit die prognostizierte schnelle Anpassung der Einkommensverhältnisse zwischen Ost und West verläuft wesentlich langsamer. Dies wurde bei der Kündigung der Tarifverträge für die ostdeutsche Metallindustrie deutlich. Die Anzahl der Arbeitslosen und insbesondere die Zahl der Dauerarbeitslosen ist weiter gestiegen und wird laut Vorschau der Bundesanstalt für Arbeit weiter steigen. Die schon jetzt für viele Menschen in Ostdeutschland sozial unverträgliche Mietbelastung verdeutlicht, daß es einen Spielraum für weitere Mieterhöhungen in der nächsten Zeit nicht gibt.

Die Zweite Grundmietenverordnung hat vor allem im Neubaubereich mit seinen hohen Betriebskosten zu Mieten um die 10 DM/qm geführt. Damit überschreiten die Mieten bereits das Niveau vergleichbarer Sozialmieten in Westberlin und -deutschland im älteren sozialen Wohnungsbau. Auch aus diesem Grund sollte auf

eine Mieterhöhung zum 1. Januar 1994 durch die Erhebung weiterer Beschaffenheitszuschläge verzichtet werden.

Die im bisherigen bundesdeutschen Mietrecht unbekannten Beschaffenheitszuschläge wurden für die ehemaligen DDR-Wohnungen eingeführt mit der Begründung, zum einen differenzierte Mieterhöhungen entsprechend des baulichen Zustandes des Wohnhauses zu erheben und zum zweiten dadurch die Vermieter zu motivieren, schnell Mängel zu beseitigen.

Nach einer Studie der Berliner Senatsabteilung für Bauen und Wohnen vom Juni 1992 („Zur Wohnungsbestandsstruktur im Ostteil Berlin“) weist die Hälfte von den 600 000 Ostberliner Wohnungen erhebliche Schäden an der Fassade, eine weitere Hälfte an den Fenstern und ungefähr ein Drittel am Dach auf. Dort dürften die Zuschläge nicht erhoben werden. Die Wohnungsbaugesellschaften kennen diese Studie. Dennoch verlangten sie bei gut 80 Prozent der Wohnungen die vollen Zuschläge.

Wie erfolgte die Handhabung der Beschaffenheitszuschläge in der Praxis?

Obwohl in vielen Fällen illegal, werden auf die Miete Beschaffenheitszuschläge draufgesetzt. Wer das nicht akzeptieren will, erhält drohende Briefe. Viele Mieterinnen und Mieter lassen sich einschüchtern und zahlen lieber murrend oder „unter Vorbehalt“, als einen Rechtsstreit zu riskieren. Die Folge: Die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter zahlt aus Angst um die Wohnung bzw. vor Auseinandersetzungen mit Vermietern; vor allem betroffen sind ältere Menschen. Vermieter bekommen Miete, ohne vorher die Mängel am Haus zu beseitigen.

Die undifferenzierte Handhabung durch die Vermieter, die rechtlich strittige Definition erheblicher Bauschäden und das große Konfliktpotential in dieser Regelung haben nachdrücklich gezeigt, daß auf eine erneute Erhebung von Beschaffenheitszuschlägen verzichtet werden muß.

Zu Nummer 2

Die ersten Erfahrungen bei der Anwendung des § 2 der 2. GrundMV besagen, daß die Vermieter von sich aus vielfach nur sehr zögernd im Rahmen der Mieterhöhungserklärungen eine Verringerung wegen erheblicher Schäden berücksichtigt haben. Sofern einzelne Mieter aber von sich aus auf die erheblichen Schäden und die damit eingetretene Verringerung aufmerksam gemacht haben, erfolgte, wenn überhaupt, in der Regel nur diesen Mietern gegenüber der Nachlaß von 0,30 bis 0,90 DM, nicht jedoch gegenüber den übrigen Mietern des Gebäudes, bei denen die Sach- und Rechtslage nicht anders ist. In diesem Zusammenhang muß beachtet werden, daß die Vermieter in großem Umfang die Miete mittels einer Einzugsermächtigung bekommen, es daher zunächst den Vermietern obliegen würde, einen entsprechend verminderten Einzug der Miete vorzunehmen. Im übrigen ist es erforderlich und entspricht es dem Mechanismus der Mietver-

änderungen nach § 11 Abs. 3 bis 7 MHG, 1. und 2. GrundMV, alle Mieter über die verringerte Miete zu informieren.

Die in der neuen Fassung des Absatzes 3 enthaltene Orientierung zur einheitlichen Handhabung im Gebäude ist vergleichbar mit der des § 44 Abs. 4 Satz 1 II. BVO.