

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Franziska Eichstädt-Bohlig, Andrea Fischer (Berlin),
Antje Hermenau, Steffi Lemke, Vera Lengsfeld, Gerd Poppe, Werner Schulz (Berlin),
Helmut Wilhelm (Amberg) und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung der Mieten in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin in das Vergleichsmietensystem durch wohnwertbezogene Preisbildungsfaktoren (MietÜberleitungsG)

A. Problem

Mit der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung wurde in den neuen Bundesländern und dem Ostteil Berlins einerseits drastisch der Abbau der staatlichen Subventionen im Wohnungssektor betrieben und den Mietern direkt die Beteiligung an den Kosten der Wohnungsbewirtschaftung auferlegt, andererseits aber nur eine geringe Differenzierung der Mietpreise nach Wohnungs- und Gebäudequalität bzw. Wohnwert erzielt.

Die derzeitige Rechtslage sieht für die neuen Bundesländer und Ost-Berlin eine Mietpreisbindung in Form höchstzulässiger Mietzinse vor. Bei zukünftigen Mieterhöhungen ist gemäß Einigungsvertrag die Einkommensentwicklung zu berücksichtigen. Dieser Indikator erhält besondere Bedeutung, da die Mieten- und Wohnungspolitik die Angleichung der ostdeutschen Verhältnisse an die westdeutsche Situation zum Ziel hat. Letztendlich ist eine Rechtsgleichheit in Ost und West auch notwendig, wenngleich eine Anpassung ausschließlich unter Beachtung der Unterschiede in der Wohn- und Einkommenssituation durchzuführen ist. Im übrigen zeigen Marktbeobachtungen und die Korrekturversuche am Vergleichsmietensystem, wie sie in Form des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes in der letzten Legislaturperiode beschlossen wurden, daß auch am westlichen Mietrechtssystem Mängel vorliegen. Insbesondere muß festgestellt werden, daß der Marktmechanismus im Wohnungswesen nicht das gewünschte Verhältnis von Preis und Leistung hervorbringt und wegen seiner grundsätzlich unflexiblen Reaktionsweise auf das Verhältnis von Angebot und Nachfrage tendenziell zur Benachteiligung von einkommensschwachen Haushalten beiträgt.

Nach den Preisvorschriften der DDR lagen die Bruttokaltmieten bis 1990 zwischen 0,55 DM/qm und 1,25 DM/qm. Die höchsten Mietpreise wurden in den Wohnungsbeständen ab 1980 erzielt. Sieht man von Mietneufestsetzungen für rekonstruierte Wohnungen ab, gab es praktisch keine nennenswerten Preisdifferenzen, die den unterschiedlichen Qualitäten Rechnung getragen hätten. Mit der Ersten Grundmietenverordnung gab es eine Erhöhung der Grundmiete um 1 DM/qm. Die wesentliche Erhöhung der Wohnkosten, die ca. 30 vom Hundert der Haushalte zu Wohngeldempfängern machte, war auf die Umlage von Betriebskosten bzw. Vorauszahlungen für Betriebskosten und Heiz- sowie Warmwasserkosten zurückzuführen. Als Vorauszahlung für Betriebskosten wurden durchschnittlich je nach Wohnungsbeständen zwischen 1,50 DM/qm und 2,30 DM/qm verlangt, die Heizkostenvorauszahlungen lagen durchschnittlich bei 1,70 DM bis 2,30 DM/qm. Sie wurden durch Verordnung bei 3 DM/qm gekappt, was sich als notwendige politische Maßnahme herausstellte.

Eine Grundmietendifferenzierung wurde nur in geringem Maße vorgenommen. In Gemeinden über 100 000 Bewohnern erhöhte sich die Grundmiete nochmals um 0,15 DM/qm. Einen Zuschlag in eben dieser Höhe erhielten Wohnungen, die mit Bad oder Zentralheizung ausgestattet sind. Abschläge mit je 0,15 DM/qm Wohnfläche wurden für nicht abgeschlossene Wohnungen und Wohnungen mit Außen-WC festgesetzt.

Auch die Zweite Grundmietenverordnung brachte nur wenig Differenzierung. Zum 1. Januar 1993 konnte die Grundmiete allgemein um 1,20 DM/qm erhöht werden. Abschläge in Höhe von 0,30 DM/qm für Wohnungen ohne Bad und nochmals um 0,15 DM/qm für Wohnungen mit Außen-WC mußten ebenso berücksichtigt werden wie der Zuschlag in Höhe von 0,30 DM/qm für Einfamilienhäuser in Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern. Gleichzeitig sollte der höchstzulässige Mietzins zum 1. Januar 1993 um 0,90 DM/qm und zum 1. Januar 1994 um weitere 0,60 DM/qm erhöht werden können, wenn das betreffende Gebäude nicht erhebliche Schäden zum 1. Januar 1993 an Dach, Fenster und Außenwänden und zum 1. Januar 1994 an Hausfluren und Treppenträumen sowie Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen aufgewiesen hat. Eine qualitätsbezogene Differenzierung wurde dadurch allerdings nicht erreicht, weil die Mieterhöhungen nach Beschaffenheit nahezu flächendeckend genommen wurden, was den tatsächlichen Verhältnissen schon aus dem Augenschein heraus widerspricht. Untersuchungen ergaben, daß in erster Linie private Einzelhausvermieter auf die Mietforderungen verzichteten, während die ehemaligen kommunalen Wohnungsverwaltungen offenbar ohne nennenswerte Prüfung der baulichen Beschaffenheit den Mietzins erhöhten.

Nach einer Untersuchung des Instituts für Soziale Stadtentwicklung, Berlin, über die Mietenentwicklung in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin betrug die durchschnittliche Kaltmiete nach der Mieterhöhung zum 1. Januar 1993 5,58 DM/qm, was gegenüber 1992 eine Steigerung von 59 vom Hundert ausmachte. Im Monat wurden durchschnittlich 506 DM Bruttowarmmiete,

372 DM Bruttokaltmiete bzw. 271 DM Nettokaltmiete gezahlt. Die Bruttokaltmietbelastung betrug vor Wohngeld im Durchschnitt 19 vom Hundert, nach Wohngeld 14,4 vom Hundert. Doch verbergen sich hinter den Durchschnittswerten erhebliche Unterschiede. Immerhin knapp 30 vom Hundert der vom Institut für Soziale Stadtentwicklung, Berlin, Befragten zahlten ein Viertel ihres Einkommens und mehr für die Warmmiete. Jeder zweite Haushalt mußte bereits mehr als ein Fünftel seines Einkommens für die Warmmiete aufbringen. Beim Vergleich der Mietbelastung in Ost und West muß berücksichtigt werden, daß der absolute zum Leben verbleibende Betrag, das Resteinkommen, im Osten deutlich niedriger ist. Im Ergebnis stellt das Institut fest, daß Haushalte mit hoher Belastung keine Minderheiten sind, daß der zweithäufigste Haushaltstyp, der Einpersonen-Rentnerhaushalt (15 vom Hundert der Haushalte) eine durchschnittliche Warmmietbelastung von 26 vom Hundert in Kauf nehmen muß und daß der häufigste Haushaltstyp, der Zweipersonen-Rentnerhaushalt (18 vom Hundert der Haushalte), immerhin eine durchschnittliche Belastung von 23 vom Hundert hat. Diese Untersuchung wird im wesentlichen durch Untersuchungen der Landesregierungen von Sachsen-Anhalt und Brandenburg bestätigt.

Nach einer Studie des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin, im Auftrage des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beträgt die monatliche Nettokaltmiete derzeit 4,75 DM/qm, die Bruttokaltmiete 6,26 DM/qm und die Bruttowarmmiete 7,96 DM/qm. Hinsichtlich der Ausstattung ergibt sich danach eine Differenz zwischen 5,93 DM/qm bruttowarm in schlechtest ausgestatteten Wohnungen (mit Außen-WC, ohne Bad und Zentralheizung) und 8,84 DM/qm für Wohnungen mit bester Ausstattung (Sammelheizung, Bad, Innen-WC). Nach Baualtersklassen ergibt sich folgende Differenz: Durchschnittlich werden in den Baujahrgängen bis 1919 6,86 DM/qm gezahlt, in den Zwischenkriegsbauten 7,47 DM/qm, in den Baujahrgängen 1949 bis 1971 8,46 DM/qm und ab Baujahr 1972 8,99 DM/qm. Die Bruttowarmmieten sind seit Mitte des Jahres 1993 um durchschnittlich 9 vom Hundert gestiegen und damit um 1 vom Hundert mehr als die Einkommen.

Der Bruttokaltmietenvergleich Ost/West des Instituts für Soziale Stadtentwicklung, Berlin, zeigt, daß die Mieten in Ostdeutschland, insbesondere in den Großstädten über 500 000 Einwohnern, deutlich niedriger sind als die Mieten in Westdeutschland, und zwar bis zu 26 vom Hundert bei den gut ausgestatteten Wohnungen. Hingegen liegen die Mieten in den Gemeinden unter 100 000 Einwohnern nur noch bis zu 7 vom Hundert unter den im Westen gezahlten Mieten. Im Vergleich zum Westen sind daher die Mieter in kleinen Gemeinden bei bis zu einem Viertel niedrigeren Durchschnittseinkommen mit verhältnismäßig hohen Mieten besonders belastet.

Der Ost/West-Vergleich bringt darüber hinaus noch eine weitere erhebliche Differenz hervor. Die Mieten in den Baujahrgängen ab 1978 sind im Westen gegenüber den Ost-Mieten wesentlich höher als in anderen Baujahrgangsklassen. Dies legt nahe, im Rahmen der Anpassungsmodalitäten für die Neubauwohnungen, die zu

einem hohen Prozentsatz den Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsbaugesellschaften gehören, besondere Regelungen zu schaffen. Im übrigen weisen die Bruttokaltmieten in den verschiedenen Baujahrgängen generell im Osten keine wesentlichen Differenzen aus.

Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin, ermittelte einen Anstieg der durchschnittlichen Mietbelastung von Mitte 1993 auf Mitte 1994 von 18,6 vom Hundert auf 20 vom Hundert. Besonders betroffen waren aufgrund der niedrigeren Heizkostenpauschalen die Wohngeldbezieher, ihre Warmmietenbelastung stieg auf durchschnittlich 22,4 vom Hundert. Nach dieser Studie verfügen Wohngeldbezieher bei allerdings geringerer Haushaltsgröße im Durchschnitt nur über ein Resteinkommen von 1 340 DM monatlich.

Ein weiteres Problem stellt die Miethöhe nach Modernisierungsmaßnahmen dar, die ohne öffentliche Mittel durchgeführt wurden. Nach Angaben einiger ostdeutscher Kommunen, die das Leipziger Institut für Regional- und Baumarktentwicklung ausgewertet hat, lag die durchschnittliche Modernisierungsumlage unter 2 DM/qm, auf den gesamten Bestand bezogen ein modernisierungsbedingter Grundmietenanteil von 0,70 bis 0,75 DM/qm. Bei Teilmodernisierungen wurden aber schon Umlagen in Höhe von bis zu 8,10 DM/qm festgestellt, bei umfangreichen Maßnahmen sogar bis zu 8,50 DM/qm. Die Nettokaltmiete stieg in diesen Fällen bis 11,85 DM/qm bzw. 12,25 DM/qm. Als Wohnkostenanstieg gibt das Institut eine Verdreifachung an. Vor der Sanierung sei die Wohnkostenbelastung eines Zweipersonen-Haushaltes mit dem Durchschnittseinkommen von 2 580 DM bei 13,8 vom Hundert gelegen, nach der Sanierung bei 36,1 vom Hundert. Auch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin, stellte im Auftrage des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau fest, daß in 30 vom Hundert aller Wohnungen ein Modernisierungszuschlag gezahlt wird. Bezogen auf alle Wohnungen wurde ein Zuschlag von 0,35 DM/qm ermittelt. Bei den erneuerten Wohnungen selbst wurde durchschnittlich eine Wertverbesserungsumlage in Höhe von 1,15 DM/qm festgestellt. Knapp zwei Drittel aller Mieter in Altbauten wünschen gemäß dieser Studie Modernisierungsmaßnahmen, im Neubau sind es immer noch mehr als die Hälfte aller Bewohner. Im Durchschnitt seien die Mieter mit Modernisierungswunsch zur Zahlung eines Zuschlages in Höhe von 2,39 DM/qm bereit. Weitergehende Mietsteigerungen, wie sie offenkundig in zahlreichen Fällen durchgesetzt werden, sind demnach sozial nicht verträglich. Hier ist eine Lösung dringend geboten, weil auch das Wohngeld nicht auf die modernisierungsbedingten Mietsteigerungen abgestellt ist.

Bei Neuabschluß eines Mietvertrages ist derzeit in den neuen Bundesländern und dem Ostteil Berlins die Mietforderung begrenzt auf die höchstzulässige Miete. Die Mobilitätsrate ist inzwischen nach Angaben des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin, auf 4 vom Hundert gesunken. Den Wohnungssuchenden steht daher nur ein geringes Angebot zur Auswahl, denn auch die meisten leerstehenden Wohnungen sind für den Markt

nicht verfügbar, weil ihr Bezug wegen der großen Mängel unmöglich ist. Auch die freifinanzierten Neubauten und die umfangreich modernisierten Altbauten, die ehemals nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet waren, sind für mehr als zwei Drittel der Bevölkerung wegen der exorbitanten Mietpreise nicht anmietbar. Nahezu ein Fünftel der Mieter beabsichtigt in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Die Gründe sind nach 40 Jahren Wohnraumlentkung mit Zuweisung unterschiedlich. Eine Mietpreisfreigabe bei Neuvermietung nach westlichem Vorbild würde jedoch einen großen Teil dieser Umzugswünsche unmöglich machen. Eine unvertretbare Beschränkung der Fluktuation würde erzielt.

B. Lösung

Eine Überleitung des Mietrechtssystems erfordert einen mehrjährigen Übergangszeitraum. Die jetzige Mietenstruktur in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin läßt eine nahtlose Übertragung des ohnehin in der Kritik stehenden Vergleichsmietensystems nicht sinnvoll erscheinen. Darüber hinaus erfordert die weiterhin deutlich unterschiedliche Einkommenssituation im Vergleich zu den alten Bundesländern und dem Westteil Berlins Abschläge von den durchschnittlich im Westen zu zahlenden Mieten. Anderenfalls würde formal gleiches Recht eher die Ungleichheit erhöhen und die politische Spaltung vertiefen.

Mit der Überleitung des Mietrechtssystems und der Heranziehung wohnwertbezogener Mietpreisbildungsfaktoren muß gleichzeitig das Wohngeldgesetz für die neuen Länder und den Ostteil Berlins geändert werden. Die einzelnen Tabellenwerte und maximale bezuschußbare Miethöhen müssen dem neuen Mietrechtsgefüge angepaßt werden. Für die Wohnungen der Kommunen und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften sollen gesonderte Rechtsgrundlagen geschaffen werden.

Oberstes Ziel ist eine sozial verträgliche Überleitung in das Vergleichsmietensystem. Dazu soll für die neuen Bundesländer und Ost-Berlin eine Überleitung in Fünfjahresstufen geschaffen werden. Das Modell soll den Wohnungsmarkt simulieren, sich dabei aber vorrangig auf die Entwicklung von Wohnwertmieten konzentrieren. Im Westen erkennbare ungewünschte Erscheinungen des Vergleichsmietensystems sollen von vornherein so weit wie möglich vermieden werden.

Die wesentlichen Kennzeichen dieses Anpassungsmodells sind:

- Die maximal zulässige Mieterhöhung wird nach Wohnwerten gestaffelt. Einflußfaktoren sind neben der Gemeindegröße vor allem die Ausstattung, die Wohnungsgröße und die Lage. Die höchstzulässige Nettokaltmiete darf ab 1. Januar 1996 jährlich zwischen 0 vom Hundert und höchstens 10 vom Hundert erhöht werden. Modernisierungszuschläge sind hierbei unberücksichtigt.
- Der Gesetzgeber beschließt für jedes Jahr Wohnwerttabellen, deren Mietwerte als Obergrenze fungieren und die lediglich bei Neuvermietung und nachhaltiger Wohnwertverbesserung über-

schritten werden dürfen. Mieten, die über den Wohnwerttabellen liegen, dürfen nicht erhöht werden.

- Es sollen drei Wohnwerttabellen für Gemeinden bis 50 000 Einwohner, von 50 000 bis 100 000 Einwohnern und mit über 100 000 Einwohnern gebildet werden. Jede Tabelle beinhaltet vier Ausstattungsstandards (A = mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC, B = ohne Sammelheizung, mit Bad und Innen-WC sowie mit Sammelheizung und Innen-WC, aber ohne Bad, C = ohne Sammelheizung, mit Bad oder mit Innen-WC, D = ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit Außen-WC), drei Lagekriterien (gut, mittel, einfach) und drei Wohnungsgrößenklassen (a = unter 40 qm, b = von 40 bis unter 80 qm, c = 80 qm und mehr). Die Wohnlage wird von den Gemeinden festgelegt.
- Die Mieten für Substandardwohnungen (Wohnungen mit Außen-WC) in den Wohnwerttabellen sind so festzulegen, daß sich für die durchschnittlich am 1. Januar 1995 gezahlten Mieten dieses Standards keine oder nur unwesentliche Mieterhöhungen ergeben.
- Die Wohnwerttabellen sollen so gespreizt werden, daß mit abnehmender Wohnungsgröße, besserer Ausstattung und bei besserer Wohnlage der Quadratmeterpreis steigt.
- Die jeweiligen jährlichen Mietsteigerungen sollen so differenziert sein, daß mit zunehmender Gemeindegröße höhere Mietwerte gebildet werden.
- Das Überleitungsmodell ist auf fünf Jahre befristet. Zum 1. Januar 2001 soll geprüft werden, wie der Übergang dieses Mietensystems in ein noch zu modifizierendes Vergleichsmietensystem vollzogen werden kann.
- Die Mietsteigerungen sollen durchschnittlich für die Mehrheit der Wohnungen nicht mehr als 5 vom Hundert im Jahr betragen, dürfen aber je nach Spreizung bei Wohnungen mit bester Ausstattung in guter Wohnlage und geringer Wohnungsgröße bis zu 10 vom Hundert betragen.
- Die Wohnwerttabellen umfassen nur Mietzinse für Wohnungen, die bis zum 3. Oktober 1990 bezugsfertig wurden. Für die Wohnungen der Kommunen oder kommunaler Wohnungsbaugesellschaften gelten die Regelungen dieses Gesetzes nur bis zum 31. Dezember 1997. In dieser Zeit soll für diese Wohnungen eine gesetzliche Regelung im Zusammenhang mit der Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geschaffen werden, die soziale Bindungen festlegt und den Mietpreis einkommensabhängig bestimmt.
- Die Mieterhöhung bleibt auf 50 vom Hundert des preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungsbetrages beschränkt, wenn der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen nicht nachweist, daß er in den vorangegangenen drei Kalenderjahren tatsächlich Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe der Pauschalbeträge gemäß § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) getätigt hat.

- Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen dürfen bei Wohnraum, der bis 1949 bezugsfertig wurde, nicht mehr als 2,50 DM/qm betragen, bei Wohnraum, der nach 1949 bezugsfertig wurde, nicht mehr als 1,80 DM/qm. Allerdings dürfen diese Beträge um maximal 50 vom Hundert überschritten werden, wenn Vermieter und Mieter zwei Monate vor Beginn der geplanten Maßnahmen Einvernehmen über die erhöhte Umlage hergestellt haben. Der Mieter erhält ein auf einen Monat befristetes Widerrufsrecht.
- Bei Neuabschluß eines Mietvertrages nach dem 1. September 1995 darf die Miete den preisrechtlich zulässigen Mietzins nach der jeweiligen Wohnwerttabelle um höchstens 10 vom Hundert überschreiten.
- Analog der Bestimmungen zum Wirtschaftsstrafgesetz und dem Wohnungsbindungsgesetz handelt ordnungswidrig der, der gegen die Preisvorschriften dieses Gesetzes verstößt. Eine entsprechende Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Es entstehen aus diesem Gesetz selbst keine Kosten für Bund, Länder und Gemeinden.

Allerdings wird eine Anpassung des Wohngeldes für erforderlich gehalten, deren Kosten im Rahmen einer Novellierung des Wohngeldgesetzes und des Wohngeldsondergesetzes ermittelt werden müssen.

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung der Mieten in den neuen Bundesländern und Ost-Berlin in das Vergleichsmietensystem durch wohnwertbezogene Preisbildungsfaktoren (MietüberleitungsgG)

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

§ 1

Allgemeine Mieterhöhung

(1) Der höchstzulässige Mietzins, der sich in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet für Wohnraum nach § 1 der Ersten Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269) und nach §§ 1 und 2 der Zweiten Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416f.) ergibt, erhöht sich jeweils zum 1. Januar der Jahre 1996 bis 2000 je nach Ausstattung der Wohnung wie folgt:

Für Wohnungen der Kategorie A (mit Sammelheizung, mit Bad, mit Innen-WC) um 6 vom Hundert, für Wohnungen der Kategorie B (ohne Sammelheizung, mit Bad, mit Innen-WC oder mit Sammelheizung, ohne Bad, mit Innen-WC) um 4 vom Hundert, für Wohnungen der Kategorie C (ohne Sammelheizung, mit Bad oder Innen-WC) um 2 vom Hundert und für Wohnungen der Kategorie D (ohne Sammelheizung, ohne Bad, ohne Innen-WC) um 0 vom Hundert.

(2) Für Wohnungen in mittlerer Wohnlage erhöht sich der Betrag nach Absatz 1 um 1 vom Hundert, für Wohnungen in guter Wohnlage um 2 vom Hundert. Die Gemeinden erstellen verbindliche Wohnlageverzeichnisse. In Gemeinden über 30 000 Einwohner sollen sie im Einvernehmen mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter entwickelt werden.

(3) Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmetern erhöht sich der Betrag nach Absatz 1 um 1 vom Hundert. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 80 Quadratmetern und mehr verringert sich der Betrag nach Absatz 1 um 1 vom Hundert.

(4) Für Wohnungen in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern erhöht sich der Betrag nach Absatz 1 um 1 vom Hundert, in Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern verringert er sich um 1 vom Hundert.

(5) Der Anspruch nach den Absätzen 1, 2, 3 und 4 ist vom Vermieter durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter geltend zu machen. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung entsprechend den Voraussetzungen nach den Absätzen 1, 2, 3 und 4 erläutert wird. Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, daß von dem Beginn des auf die Erklärung folgenden dritten Monats an der erhöhte

Mietzins an die Stelle des bisher zu entrichtenden Mietzinses tritt.

§ 2

Allgemeine Kappungsgrenze

(1) Die Erhöhung nach § 1 Abs. 1, 2, 3 und 4 ist nur insoweit zulässig, als der geforderte Mietzins die in den Anlagen 1 bis 5 benannten Mietwerte von nach Gemeindegröße differenzierten Wohnwerttabellen zum jeweiligen Stichtag der Erhöhung nicht überschreitet.

(2) Die Wohnwerttabellen gelten jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember eines Kalenderjahres.

§ 3

Mieterhöhung bei unterlassener Instandhaltung

Die Erhöhung des höchstzulässigen Mietzinses nach den §§ 1 und 2 verringert sich um 50 vom Hundert, wenn der Vermieter im Erhöhungsverlangen nicht nachweist, daß er in den drei vorangegangenen Kalenderjahren tatsächlich Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe der jeweils geltenden Pauschalbeträge gemäß § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) getätigt hat.

§ 4

Beschränkungen bei baulichen Änderungen durch den Vermieter

(1) Eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11 vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten nach § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604) ist nur insoweit zulässig, wie sie bei Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig wurde, 2,50 Deutsche Mark pro Quadratmeter Wohnfläche und bei Wohnraum, der vom 1. Januar 1950 bis 3. Oktober 1990 bezugsfertig wurde, 1,80 Deutsche Mark pro Quadratmeter Wohnfläche während der Laufzeit dieses Gesetzes nicht übersteigt.

(2) Eine Erhöhung der Beträge nach Absatz 1 um bis zu 50 vom Hundert ist möglich, wenn Mieter und Vermieter dies einvernehmlich und in Schriftform spätestens zwei Monate vor Beginn der baulichen Maßnahmen vereinbart haben. Die Willenserklärung des Mieters wird erst wirksam, wenn dem Vermieter nicht innerhalb eines Monats nach Abschluß dieser Vereinbarung ein schriftlicher Widerruf des Mieters

zugegangen ist. Der Beginn der Widerrufsfrist setzt die schriftliche Belehrung des Mieters über sein Widerrufsrecht voraus.

(3) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnene bauliche Maßnahmen im Sinne des § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe sind die Vorschriften gemäß Absatz 1 nicht anzuwenden.

§ 5

Höchstzulässiger Mietzins

(1) Zu Lasten des Mieters von diesem Gesetz abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

(2) Beim Abschluß von Mietverträgen darf der nach diesem Gesetz, der Betriebskosten-Umlageverordnung und § 11 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe höchstzulässige Mietzins in Verbindung mit § 4 dieses Gesetzes um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten werden.

§ 6

Ordnungswidrigkeit

(1) Ordnungswidrig handelt, wer für die Überlassung einer Wohnung ein höheres Entgelt fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, als nach den §§ 1 bis 5 zulässig ist.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Es tritt am 31. Dezember 2000 außer Kraft.

(2) Für Wohnraum der Kommunen oder kommunaler Wohnungsbaugesellschaften finden die Vorschriften dieses Gesetzes bis zum 31. Dezember 1997 Anwendung.

Bonn, den 14. Februar 1995

Franziska Eichstädt-Bohlig
Andrea Fischer (Berlin)
Antje Hermenau
Steffi Lemke
Vera Lengsfeld

Gerd Poppe
Werner Schulz (Berlin)
Helmut Wilhelm (Amberg)
Joseph Fischer (Frankfurt)
Kerstin Müller (Köln) und Fraktion

Anlage 1

**Kappungsgrenzen nach Ausstattungskategorien A bis D in DM/qm und Monat
gemäß § 2, gültig ab 1. Januar 1996**

Größe	Wohnlage	A	B	C	D
1. Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	5,53	4,53	3,76	3,11
	mittel	5,59	4,57	3,80	3,14
	gut	5,64	4,61	3,83	3,17
40 bis unter 80 qm	einfach	5,44	4,44	3,70	3,05
	mittel	5,49	4,48	3,73	3,08
	gut	5,54	4,53	3,77	3,11
80 qm und mehr	einfach	4,95	4,05	3,36	2,83
	mittel	5,00	4,09	3,40	2,83
	gut	5,04	4,13	3,43	2,83
2. Gemeinden mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	5,82	4,74	3,87	3,19
	mittel	5,87	4,78	3,91	3,22
	gut	5,92	4,83	3,95	3,26
40 bis unter 80 qm	einfach	5,72	4,66	3,81	3,13
	mittel	5,78	4,71	3,84	3,16
	gut	5,83	4,75	3,88	3,19
80 qm und mehr	einfach	5,21	4,24	3,47	2,88
	mittel	5,26	4,28	3,50	2,88
	gut	5,31	4,32	3,54	2,91
3. Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	6,20	5,31	4,53	3,70
	mittel	6,26	5,36	4,57	3,73
	gut	6,32	5,41	4,61	3,77
40 bis unter 80 qm	einfach	6,11	5,22	4,44	3,63
	mittel	6,16	5,27	4,48	3,67
	gut	6,22	5,32	4,53	3,70
80 qm und mehr	einfach	5,55	4,76	4,05	3,31
	mittel	5,60	4,80	4,09	3,34
	gut	5,65	4,85	4,13	3,38

Anlage 2

**Kappungsgrenzen nach Ausstattungskategorien A bis D in DM/qm und Monat
gemäß § 2, gültig ab 1. Januar 1997**

Größe	Wohnlage	A	B	C	D
1. Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	6,03	4,80	3,91	3,14
	mittel	6,15	4,89	3,99	3,20
	gut	6,26	4,98	4,06	3,27
40 bis unter 80 qm	einfach	5,88	4,66	3,81	3,05
	mittel	5,98	4,75	3,88	3,11
	gut	6,09	4,85	3,96	3,17
80 qm und mehr	einfach	5,25	4,50	3,39	2,83
	mittel	5,35	4,59	3,47	2,83
	gut	5,44	4,67	3,53	2,83
2. Gemeinden mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	6,40	5,07	4,06	3,25
	mittel	6,52	5,16	4,14	3,32
	gut	6,63	5,26	4,23	3,39
40 bis unter 80 qm	einfach	6,23	4,94	3,96	3,16
	mittel	6,36	5,04	4,03	3,21
	gut	6,47	5,13	4,11	3,29
80 qm und mehr	einfach	5,57	4,41	3,54	2,88
	mittel	5,68	4,49	3,61	2,88
	gut	5,79	4,58	3,68	2,94
3. Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	6,88	5,73	4,80	3,81
	mittel	7,01	5,84	4,89	3,88
	gut	7,14	5,95	4,98	3,96
40 bis unter 80 qm	einfach	6,72	5,59	4,66	3,70
	mittel	6,84	5,69	4,75	3,78
	gut	6,97	5,80	4,85	3,92
80 qm und mehr	einfach	5,99	5,00	4,17	3,31
	mittel	6,10	5,09	4,25	3,37
	gut	6,22	5,19	4,34	3,45

Anlage 3

**Kappungsgrenzen nach Ausstattungskategorien A bis D in DM/qm und Monat
gemäß § 2, gültig ab 1. Januar 1998**

Größe	Wohnlage	A	B	C	D
1. Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	6,57	5,09	4,07	3,17
	mittel	6,76	5,23	4,19	3,26
	gut	6,95	5,38	4,30	3,37
40 bis unter 80 qm	einfach	6,35	4,89	3,92	3,05
	mittel	6,52	5,04	4,04	3,14
	gut	6,70	5,19	4,16	3,23
80 qm und mehr	einfach	5,57	4,30	3,42	2,83
	mittel	5,72	4,42	3,54	2,83
	gut	5,88	4,56	3,64	2,83
2. Gemeinden mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	7,04	5,42	4,26	3,31
	mittel	7,24	5,57	4,39	3,42
	gut	7,43	5,73	4,53	3,53
40 bis unter 80 qm	einfach	6,79	5,24	4,12	3,19
	mittel	7,00	5,39	4,23	3,27
	gut	7,18	5,54	4,36	3,39
80 qm und mehr	einfach	5,96	4,59	3,61	2,88
	mittel	6,13	4,71	3,72	2,88
	gut	6,31	4,85	3,83	2,97
3. Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	7,64	6,19	5,09	3,92
	mittel	7,85	6,37	5,23	4,04
	gut	8,07	6,55	5,38	4,16
40 bis unter 80 qm	einfach	7,39	5,98	4,89	3,77
	mittel	7,59	6,15	5,04	3,89
	gut	7,81	6,32	5,19	4,08
80 qm und mehr	einfach	7,05	5,25	4,30	3,31
	mittel	7,26	5,40	4,42	3,40
	gut	7,46	5,55	4,56	3,52

Anlage 4

**Kappungsgrenzen nach Ausstattungskategorien A bis D in DM/qm und Monat
gemäß § 2, gültig ab 1. Januar 1999**

Größe	Wohnlage	A	B	C	D
1. Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	7,16	5,40	4,23	3,20
	mittel	7,44	5,60	4,40	3,33
	gut	7,71	5,81	4,56	3,47
40 bis unter 80 qm	einfach	6,86	5,13	4,04	3,05
	mittel	7,11	5,34	4,20	3,17
	gut	7,37	5,55	4,37	3,29
80 qm und mehr	einfach	5,90	4,43	3,45	2,83
	mittel	6,12	4,60	3,61	2,83
	gut	6,35	4,79	3,75	2,83
2. Gemeinden mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	7,74	5,80	4,47	3,38
	mittel	8,04	6,02	4,65	3,52
	gut	8,32	6,25	4,85	3,67
40 bis unter 80 qm	einfach	7,40	5,55	4,28	3,22
	mittel	7,70	5,77	4,44	3,34
	gut	7,90	5,98	4,62	3,49
80 qm und mehr	einfach	6,38	4,77	3,68	2,88
	mittel	6,62	4,95	3,83	2,88
	gut	6,88	5,14	3,98	3,00
3. Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	8,48	6,69	5,40	4,04
	mittel	8,79	6,90	5,60	4,20
	gut	9,12	7,21	5,81	4,37
40 bis unter 80 qm	einfach	8,13	6,40	5,13	3,85
	mittel	8,42	6,64	5,34	4,01
	gut	8,75	6,89	5,55	4,24
80 qm und mehr	einfach	6,99	5,51	4,43	3,31
	mittel	7,25	5,72	4,60	3,43
	gut	7,52	5,94	4,79	3,59

Anlage 5

**Kappungsgrenzen nach Ausstattungskategorien A bis D in DM/qm und Monat
gemäß § 2, gültig ab 1. Januar 2000**

Größe	Wohnlage	A	B	C	D
1. Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	7,80	5,72	4,40	3,23
	mittel	8,18	5,99	4,62	3,40
	gut	8,56	6,27	4,83	3,57
40 bis unter 80 qm	einfach	7,41	5,39	4,16	3,05
	mittel	7,75	5,66	4,37	3,20
	gut	8,11	5,94	4,59	3,36
80 qm und mehr	einfach	6,25	5,06	3,48	2,83
	mittel	6,55	5,31	3,68	2,83
	gut	6,86	5,57	3,86	2,83
2. Gemeinden mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	8,51	6,21	4,69	3,45
	mittel	8,92	6,50	4,93	3,63
	gut	9,32	6,81	5,19	3,82
40 bis unter 80 qm	einfach	8,07	5,88	4,45	3,25
	mittel	8,47	6,17	4,66	3,41
	gut	8,77	6,46	4,90	3,59
80 qm und mehr	einfach	6,83	4,96	3,75	2,88
	mittel	7,15	5,20	3,94	2,88
	gut	7,50	5,45	4,14	3,03
3. Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern					
unter 40 qm	einfach	9,41	7,23	5,72	4,16
	mittel	9,84	7,52	5,99	4,37
	gut	10,31	7,93	6,27	4,59
40 bis unter 80 qm	einfach	8,94	6,85	5,39	3,93
	mittel	9,35	7,17	5,66	4,13
	gut	9,80	7,51	5,94	4,41
80 qm und mehr	einfach	7,55	5,79	4,56	3,31
	mittel	7,90	6,06	4,78	3,46
	gut	8,27	6,36	5,03	3,66

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden folgende Ziele verfolgt:

Eine Überleitung des Mietrechtssystems in den neuen Bundesländern und dem Ostteil Berlins in das Mietrechtssystem der alten Bundesländer und des Westteils Berlins ist aus Gründen der Rechtseinheit und der Angleichung der Lebensverhältnisse langfristig geboten. Die Überleitung muß über einen mehrjährigen Zeitraum erfolgen, da aufgrund wirtschaftspolitischer Prognosen mit einer Angleichung der Einkommenssituation kurzfristig nicht zu rechnen ist. Das hier vorliegende Gesetz gilt demnach für einen Zeitraum bis zum 31. Dezember 2000. Dann muß erneut geprüft werden, wie aufgrund der Einkommenssituation der Übergang in ein zu modifizierendes Vergleichsmietensystem vollzogen werden kann.

Die Wohnungen der Kommunen bzw. der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sollen mit diesem Gesetz nur vorübergehend erfaßt werden. Aufgrund der besonderen Verantwortung der Gemeinden für die Wohnungsversorgung ist für diesen Teilbestand eine gesetzliche Regelung notwendig, die im Rahmen der Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes soziale Bindungen festlegt und die Mietpreisbildung einkommensabhängig bestimmt. Eine derartige Ausklammerung ist geboten, weil ansonsten in den neuen Bundesländern und dem Ostteil Berlins kein dem im Westen existierenden sozialen Wohnungsbau vergleichbarer Wohnungsbestand vorhanden ist.

Die in dem vorliegenden Gesetzentwurf festgelegten Mietsteigerungen liegen prozentual deutlich unter denen der Jahre 1991 und 1993. Es kann auf die Dauer nicht hingenommen werden, daß die Mietsteigerungen immer über der allgemeinen Steigerung der Lebenshaltungskosten liegen. Zudem lassen die wirtschaftlichen Prognosen nur eine sozial verträgliche Überleitung in das Vergleichsmietensystem zu.

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, die Mieten stärker wohnwertbezogen zu staffeln, als dies bisher der Fall war. Angebots- und nachfragebedingte Einflüsse sollen für diesen Übergangszeitraum außen vor bleiben. Die Mietsteigerungen werden nach Gemeindegrößenklassen, nach Ausstattung, Wohnungsgröße und Wohnlage differenziert.

Untersuchungen über westdeutsche Mietspiegel haben Mietspreizungen nach diesen Einflußfaktoren ermittelt. Die Höhe der Spreizung kann jedoch wegen der geringeren Einkommen in den neuen Ländern nicht voll übernommen werden. An der Systematik wird jedoch festgehalten. Demnach steigt der Mietpreis bei bester Ausstattung in guter Wohnlage und bei abnehmender Wohnungsgröße am höchsten.

Die jährlichen Erhöhungen zum 1. Januar eines Jahres sind gestaffelt in drei Gemeindegrößenklassen: Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern, Gemeinden mit 50 000 bis 100 000 Einwohnern und Gemeinden mit über 100 000 Einwohnern. Hintergrund sind die unter Berücksichtigung der Einkommen im Vergleich zu Westdeutschland überhöhten Mieten in den Gemeinden unter 100 000 Einwohnern.

Zentrales Kriterium für die Mietsteigerung ist der Ausstattungstandard. Für nicht mit Sammelheizung ausgestattete Wohnungen fallen die Erhöhungsmöglichkeiten deutlich geringer aus. Dies soll einen Anreiz für den Einbau anderer Heizsysteme schaffen. Für Substandardwohnungen gibt es keine ausstattungsbedingten Mietsteigerungen. Gleichwohl kann sich in diesem Marktsegment aufgrund der Gemeindegröße, der Wohnlage und der Wohnungsgröße auch eine, allerdings nur unwesentliche Mieterhöhung ergeben.

Für die Wohnlagedifferenzierung werden drei Unterscheidungen vorgenommen. Die Ermittlung der einzelnen gebäudebezogenen Lage obliegt den Gemeinden. In Gemeinden mit über 30 000 Einwohnern sollen Wohnlagenverzeichnisse im Einvernehmen mit den Verbänden der Mieter und Vermieter erstellt werden. Eine Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann entsprechend geahndet werden.

Gleichzeitig werden jährliche Mietobergrenzen festgelegt. Diese dürfen nur bei Neuvermietung und Modernisierung überschritten werden. Die Mietwerte der in den Anlagen benannten Wohnwerttabellen sind aus den Bestandsmieten am 1. Januar 1995 entwickelt. Zusätzlich zu den nach diesem Gesetz möglichen Mietsteigerungen wurden für die Kappungsgrenzen die durchschnittlichen Abweichungen der Bestandsmieten am 1. Januar 1995 zwischen Mittelwert und Oberwert der jeweiligen Differenzierung berücksichtigt, so daß sich für die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes über dem Ausgangsmittelwert befindlichen Mietwerte unter Berücksichtigung der nach diesem Gesetz möglichen Mietsteigerungen noch eine Erhöhungsmöglichkeit ergibt.

Mit diesem Gesetzentwurf wird festgelegt, daß die Nettokaltmieten durchschnittlich und für die Mehrheit der Wohnungen jährlich um nicht mehr als 5 bis 6 vom Hundert steigen.

Bei Neuabschluß von Mietverträgen erfolgt die Überleitung an das Vergleichsmietensystem durch die Berücksichtigung eines Aufschlages von maximal 10 vom Hundert auf die in den Wohnwerttabellen festgelegten Höchstwerte.

Modernisierungsbedingte Mietsteigerungen werden, differenziert nach Alt- und Neubau, gekappt, weil

die Modernisierungspraxis in zahlreichen Einzelfällen Mietsteigerungen von bis zu 8 DM/qm monatlich ergibt und dadurch das Risiko der Vertreibung der Mieter gegeben ist. Wenn Vermieter und Mieter sich jedoch einigen, ist eine höhere Umlage rechtlich zulässig.

Vermieter, die ihren Wohnungsbestand nicht zumindest in der Höhe der in der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehenen Pauschalen instandhalten, können nur mit einer verringerten Mieterhöhungsmöglichkeit rechnen.

B. Besonderer Teil

Zu § 1

Zu Absatz 1

Mit dieser Vorschrift wird zunächst geklärt, daß sich die Mieterhöhungen in Anknüpfung an die vorherigen Grundmietenverordnungen auf die Nettokaltmiete beziehen. Darüber hinaus wird das Ausstattungskriterium zum Ausgangspunkt der jährlich zum 1. Januar möglichen Mietsteigerungen gemacht. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten sind so gestaffelt, daß für Wohnungen mit der höchsten Ausstattung (Sammelheizung, Bad und Innen-WC) mit 6 vom Hundert die maximale Erhöhung anfällt. Ausstattungsbedingte Mietsteigerungen für Substandardwohnungen sind ausgeschlossen. Mieterhöhungen sind in den Jahren 1996 bis 2000 jeweils zum 1. Januar möglich.

Zu Absatz 2

Bei Wohnungen in mittlerer und guter Lage sind weitere Aufschläge vorgesehen. Die entsprechenden Wohnlageverzeichnisse sind durch die Gemeinden gebäudeweise zu erstellen. In Gemeinden mit über 30 000 Einwohnern soll analog der Mietspiegelregelung dieses Verzeichnis im Einvernehmen mit den Verbänden der Mieter und Vermieter entwickelt werden.

Zu Absatz 3

Für besonders kleine Wohnungen, die allerdings nur einen geringen Anteil am Wohnungsbestand ausmachen, kann die Miete darüber hinaus um einen Prozentpunkt erhöht werden. Einen Abschlag von der ausstattungsbedingten Mietsteigerung gibt es für besonders große Wohnungen.

Zu Absatz 4

In Großstädten, Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern, ist das Mietniveau im Vergleich zum Westen besonders niedrig. Die Spreizung sieht daher für Wohnungen in diesen Gemeinden eine zusätzliche Erhöhung um einen Prozentpunkt vor; entsprechend für Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern einen Abschlag von der ausstattungsbedingten Mietsteigerung in Höhe von ebenfalls einem Prozentpunkt.

Zu Absatz 5

Diese Vorschrift regelt das Mieterhöhungsverfahren. Abweichend von der bisherigen Regelung in den Grundmietenverordnungen muß die Mieterhöhung mindestens zwei Monate vor dem 1. Januar beim Mieter eingetroffen sein. Hintergrund ist der erhöhte Prüfungsbedarf (siehe § 1 Abs. 1, 2, 3, 4 und §§ 2, 3).

Zu § 2

Zu den Absätzen 1 und 2

Die Kappungsgrenzen in den Anlagen 1 bis 5 sind nach Wohnwert differenziert und dürfen mit Ausnahme der §§ 4 und 5 Abs. 2 nicht überschritten werden. Für jedes Kalenderjahr in der Laufzeit dieses Gesetzes gibt es eine Wohnwerttabelle.

Zu § 3

Das hier vorgelegte Mietensystem ist an einer Wohnwertdifferenzierung orientiert. Folgerichtig kann nicht unberücksichtigt bleiben, wie Gebäude und Wohnungen instandgehalten sind. Vermieter, die jährlich Aufwendungen für die Instandhaltung vornehmen, dürfen nicht gleichbehandelt werden mit denen, die ihr Gebäude verwahrlosen lassen. Daher reduziert sich für die Vermieter, die mit der Erhöhungserklärung nicht nachweisen, daß sie in den letzten drei vorangegangenen Kalenderjahren Aufwendungen in Höhe der Pauschalen nach der Zweiten Berechnungsverordnung getätigt haben, die Mieterhöhung um 50 vom Hundert der nach den §§ 1 und 2 rechtlich zulässigen Mieterhöhung.

Zu § 4

Zu Absatz 1

Innerhalb der Laufzeit dieses Gesetzes soll den Vermietern die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Modernisierungszuschlag zu erheben von bis zu 2,50 DM/qm Wohnfläche im Altbau (bis Ende 1949 bezugsfertig) und von bis zu 1,80 DM/qm Wohnfläche im Neubau (ab 1950).

Zu Absatz 2

Bei schriftlicher Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter zwei Monate vor Beginn der Baumaßnahmen kann dieser Wertverbesserungszuschlag um bis zu 50 vom Hundert höher ausfallen. Der Mieter erhält jedoch ein Widerrufsrecht. Die Frist beginnt mit Belehrung in der schriftlichen Modernisierungsankündigung.

Zu Absatz 3

Vermieter, die im Vertrauen auf die derzeitige Rechtslage Modernisierungsmaßnahmen geplant und mit den Baumaßnahmen bereits begonnen haben, dürfen durch die neue Rechtslage nicht bestraft werden.

Zu § 5 Abs. 1 und 2

Auch bei Neuvermietungen gilt ein höchstzulässiger Mietzins. Zwecks Überleitung in das Vergleichsmietensystem wird hier nunmehr die Möglichkeit eingeräumt, bei Vertragsabschluß die sich aus den Wohnwerttabellen (Anlagen 1 bis 5) ergebende höchstzulässige Miete um bis zu 10 vom Hundert zu überschreiten. Zur Klarstellung wird noch einmal darauf verwiesen, daß zu Lasten des Mieters von diesem Gesetz abweichende Vereinbarungen unwirksam sind.

Zu § 6 Abs. 1 und 2

Verstöße gegen diese Rechtsvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit dar. Damit soll zusätzlich eine Abschreckung erzielt werden, denn es ist nach wie vor davon auszugehen, daß nur ein geringer Teil der Mieter sorgfältige Überprüfungen des geforderten Mietzinses vornimmt. Die Regelung ent-

spricht der Vorschrift im Wohnungsbindungsgesetz. Sie ist ergänzt um den Betrag der Geldbuße (bis zu 100 000 DM), mit der die Ordnungswidrigkeit geahndet werden kann.

Zu § 7**Zu Absatz 1**

Bei diesem Gesetz handelt es sich um eine Überleitungsvorschrift. Es tritt mit dem 31. Dezember 2000 außer Kraft.

Zu Absatz 2

Für Wohnraum der Kommunen und kommunaler Wohnungsbaugesellschaften gelten diese Vorschriften nur befristet bis zum 31. Dezember 1997. Danach soll eine spezielle gesetzliche Regelung für diesen Wohnungsbestand in Kraft treten.

