

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz) – Drucksache 13/1041 –

**hier: Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung
zu der Stellungnahme des Bundesrates**

Der Bundesrat hat in seiner 682. Sitzung am 31. März 1995 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 2 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 2 die Worte „erst ab“ durch die Worte „frühestens zum“ zu ersetzen.

Begründung

Die Änderung soll klarstellen, daß diese Mieterhöhung zum 1. Januar 1997 wirksam werden kann. Es soll nicht erst ab 1. Januar 1997 ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen gestellt werden dürfen.

2. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 2 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 2 die Worte „verlangt werden“ durch die Worte „und nur für Wohnraum verlangt werden, der in einer Gemeinde mit mindestens 50 000 Einwohnern liegt oder an eine Gemeinde mit 100 000 und mehr Einwohnern angrenzt“ zu ersetzen.

Begründung

Diese Regelung greift den Gedanken der regionalen Differenzierung des ersten Referentenent-

wurfs auf. Das System der ortsüblichen Vergleichsmiete wird wesentlich durch die Lage der Wohnung beeinflusst. Damit flächendeckende Erhöhungen ohne Berücksichtigung der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse vermieden werden, bedarf es einer solchen Regelung. Die regionale Lage der Wohnung muß neben den Ausstattungskriterien nach Absatz 1 bei der Herausbildung von ortsüblichen Vergleichsmieten berücksichtigt werden. Es ist gerechtfertigt, kleinere, an große Kommunen angrenzende Gemeinden mit diesen gleichzustellen, da ihr Wohnungsmarkt von den Verhältnissen der Großstadt mit geprägt wird.

3. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 5 Satz 1 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 5 Satz 1 die Worte „zu dem Erhöhungsverlangen“ durch die Worte „zu vorgenannten Erhöhungsverlangen“ zu ersetzen.

Begründung

In Absatz 5 fehlt eine zeitliche Begrenzung des Sonderrechts.

Die von § 2 abweichende Regelung soll nur so lange gelten, wie Mieterhöhungsverlangen aufgrund § 12 Abs. 1 gestellt werden können.

4. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 5 Satz 3 – neu – und Satz 4 – neu – MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 12 Abs. 5 nach Satz 2 folgende Sätze 3 und 4 anzufügen:

„Verweigert er die Zustimmung, hat er die Gründe dafür innerhalb der Überlegungsfrist des Absatzes 6 Nr. 2 schriftlich gegenüber dem Vermieter zu erläutern. Bleibt streitig, ob die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, trifft die Beweislast den Vermieter.“

Begründung

Für das Mieterhöhungsverfahren ist schon während der Übergangszeit eine weitgehende Anpassung an das in § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe enthaltene Verfahren wünschenswert. Die Regelung stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen den Parteien des Mietverhältnisses dar. Soweit der Vermieter verpflichtet ist, die begehrte Erhöhung zu erläutern, muß er seine Angaben hinreichend substantiieren. Andererseits kann der Mieter die vorgesehene Überlegungsfrist zu Erkundigungen über das als ortsüblich geltende Entgelt nutzen und muß die Gründe seiner Verweigerung ebenfalls hinreichend substantiiert darlegen. Die Beweislastumkehr in Satz 4 entspricht lediglich der geltenden MHG-Regelung des § 2 Abs. 2. Eine Verlagerung zu Lasten des Mieters wäre unbillig, da der Vermieter typischerweise aus seiner Sphäre heraus Kenntnis über die Miethöhe bei Wiedervermietungen in seinem Wohnungsbestand hat.

5. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 6 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 12 Abs. 6 wie folgt zu fassen:

„(6) § 2 Abs. 2 Satz 2 bis 4 findet keine Anwendung.“

Begründung

Die Verkürzung der Zustimmungsfrist zu Lasten des Mieters ist auch aus dem Gesichtspunkt eines beschleunigten Mieterhöhungsverfahrens nicht gerechtfertigt. Sie würde hier eine unbillige Ungleichbehandlung während des Übergangszeitraums bedeuten. Im Unterschied zu den bisher geltenden Fristen ist für die Mieterhöhung eine echte Zustimmung des Mieters erforderlich. Wegen ihrer Rechtsfolge der Vertragsänderung ist eine Schlechterstellung gegenüber dem nach § 2 geltenden Recht nicht vertretbar, da in den alten Ländern eine zweimonatige Zustimmungsfrist gilt. Eine verkürzte Frist ist gerade vor dem Hintergrund einer sozialverträglichen Überleitung in das Vergleichsmietensystem unbillig, da dem Mieter ausreichend Zeit für die Überprüfung der Berechtigung der Mieterhöhung eingeräumt werden muß.

6. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 12 Abs. 6 MHG)

Es wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob die Rechts-

sicherheit im Interesse der Mieter und Vermieter beim Mieterhöhungsverfahren durch eine entsprechende Ergänzung des § 12 Abs. 6 dadurch verbessert werden kann, daß die dreimalige widerspruchslose Zahlung des erhöhten Betrages als Zustimmung gilt.

Begründung

Eine derartige Prüfung hat zum Ziel, angesichts der durch den Gesetzesantrag verursachten Flut von Mieterhöhungserklärungen eine mögliche Prozeßlawine zu Lasten der Mieter zu vermeiden. Die Mieter kennen das im Gesetzesantrag vorgesehene Zustimmungserfordernis des Miethöhegesetzes nicht. Bisher ist nach der Grundmietenverordnung nach Ablauf einer Frist von zwei Monaten ab Erhöhung der erhöhte Mietzins zu zahlen, ohne daß es einer ausdrücklichen Zustimmung bedarf.

Es wird deshalb Mieter geben, die nach einer Mieterhöhung entsprechend dem Gesetzesantrag trotz schriftlicher Aufforderung zur Zustimmung in der Mieterhöhungserklärung die Zustimmung durch eine vorbehaltlose Zahlung – wie bisher – deswegen für ausreichend erachten, weil sie einer solchen Aufforderung keine Bedeutung beimessen. Die Zahl dieser Fälle ist nicht einschätzbar. Die Vermieter könnten sich in diesen Fällen genötigt sehen, Klage zu erheben, um ihren Anspruch nicht durch den im Gesetzesantrag vorgesehenen Fristenablauf von zwei Monaten zu gefährden.

Die dadurch verursachten Prozeßkosten könnten die Mieter zusätzlich belasten.

7. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 13 Abs. 1 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 13 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

„(1) Bei der Anwendung des § 3 auf Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 dürfen Mieterhöhungen für bauliche Maßnahmen, die in der Zeit vom 1. Juli 1995 bis zum 31. Dezember 1997 begonnen werden, insgesamt drei Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Der Mieter kann im Rahmen einer Vereinbarung nach § 17 einer weitergehenden Mieterhöhung zustimmen.“

Begründung

Damit die Kappungsgrenze für die Erhöhung der Modernisierungskosten wirksam ist und dem Gebot des Einigungsvertrages entspricht, Mieterhöhungen nur entsprechend der allgemeinen Einkommensentwicklung zuzulassen, ist der Ausschluß auf die baulichen Maßnahmen und nicht auf die Erhöhungserklärungen während des Übergangszeitraums zu beziehen. Andernfalls bestünde die Gefahr, daß der Mieter vor „Luxusmodernisierungen“ während des Übergangszeitraums nicht ausreichend geschützt wird. Baumaßnahmen könnten während des Überleitungszeitraums durchgeführt, die Erhöhungserklärung jedoch erst nach dem 31. Dezem-

ber 1997 abgegeben werden, um der Kappung zu entgehen.

8. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 13 Abs. 2 Nr. 1 die Worte „oder deren Umfang“ zu streichen.

Begründung

Im Unterschied zu den Maßnahmen, die nicht der Disposition des Vermieters unterliegen, ist eine zusätzliche Erhöhung über den Kappungsbetrag hinaus nicht zuzulassen, wenn der Vermieter die Arbeiten aus eigenem Entschluß beginnt und lediglich bei ihrer Ausführung Vorschriften zu beachten hat. Ein wesentlicher Teil von Modernisierungen fiel nicht unter die Kappungsgrenze, so daß sie weitgehend leerliefe. Eine Schlechterstellung gegenüber dem nach § 3 Abs. 1 MHG geltenden Recht ist insoweit nicht begründbar.

9. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 – neu – MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 13 Abs. 2 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 2 ist der Punkt durch die Angabe „oder“ zu ersetzen.
- b) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 3 anzufügen:

„3. wenn die Modernisierung nach § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durchgeführt und dem Mieter eine Zusatzförderung zum Zwecke einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung gewährt wird.“

Begründung

Aufgrund des erheblichen Sanierungsaufwandes im Wohnungsbestand und der aus der DDR resultierenden Belegungsstruktur ist eine auch unter sozialen Gesichtspunkten ausgewogene Modernisierung des Bestandes mit erhöhtem Sanierungsbedarf erforderlich. Überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf ist teilweise im Altbaubestand vor 1948 als auch bei bestimmten Typen industriell gefertigter Wohnungen zu verzeichnen, ohne daß es dabei zu Luxusmodernisierungen käme. Eine Verzögerung der Sanierung bei diesen Objekten aufgrund von Kappungsgrenzen muß vermieden werden.

§ 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bietet durch die Kombination der Objekt- und Subjektförderung die Möglichkeit, diese erheblichen Modernisierungen sozial verträglich – insbesondere für Geringverdiener – zu gestalten. Durch die Möglichkeit erhöhter Modernisierungsaufwendungen entsteht eine wesentliche Wohnwertverbesserung, die allen Mietern zugute kommt. Die sich aufgrund dieser notwendigen

überdurchschnittlichen Modernisierungsmaßnahmen ergebenden Mieten werden von den Mietern getragen, wobei einkommensschwächere Mieter durch die Zusatzförderung in die Lage versetzt werden, diese höheren Belastungen zu tragen.

10. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 17 MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 17 wie folgt zu ändern:

1. Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.
2. Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Eine Willenserklärung des Mieters gemäß § 10 Abs. 1 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. Die Frist beginnt nur zu laufen, wenn dem Mieter mit dem Mieterhöhungsverlangen eine deutlich gestaltete schriftliche Belehrung über sein Recht zum Widerruf zugegangen ist.“

Begründung

Der Absatz 2 lehnt sich an die zulässigen Instandsetzungsvereinbarungen nach § 3 Abs. 1 der Zweiten Grundmietenverordnung und das Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften an. Nach der bisherigen Rechtslage (Preisbindung) waren abweichende Vereinbarungen grundsätzlich unzulässig. Für eine Übergangszeit ist es deshalb gerechtfertigt, einen verstärkten Mieterschutz zu installieren, der über den Anwendungsbereich des o. g. Gesetzes hinausgeht.

11. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 18 – neu – MHG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist nach § 17 folgender § 18 anzufügen:

„§ 18

Bei Abschluß eines Mietvertrages bis zum 31. Dezember 1997 darf der vereinbarte Mietzins das nach den §§ 3, 12, 13 oder 16 zulässige Entgelt um nicht mehr als zehn vom Hundert übersteigen.“

Als Folge ist

- a) in Artikel 1 Nr. 1 in § 11 Abs. 2 die Angabe „§§ 12 bis 17“ durch die Angabe „§§ 12 bis 18“ zu ersetzen;
- b) Artikel 2 wie folgt zu ändern:
 - aa) In Nummer 1 ist die Angabe „1.“ zu streichen und das Wort „oder“ am Ende durch einen Punkt zu ersetzen.
 - bb) Nummer 2 ist zu streichen.

Begründung

Damit das ortsübliche Entgelt, das sich allein durch die vereinbarten Mieten ab Inkraftsetzen des Gesetzes bestimmen soll, nicht überproportional durch die Wiedervermietung geprägt wird, und in Gegenden mit höherer Fluktuation enorme Mietensprünge vermieden werden, ist für die Wiedervermietung eine praktikable Kappungsgrenze erforderlich. Die Begrenzung durch das Wirtschaftsstrafgesetz ist unpraktikabel und genügt auch in der Höhe für den Übergangszeitraum nicht, da z. B. der Wohnungstausch wirtschaftlich keinen Vorteil mehr garantieren könnte. Mieter, die zukünftig aus finanziellen Gründen ihre Wohnungen gegen kleinere und schlechter ausgestattete Wohnungen eintauschen, kommen trotz dieser Einbuße nicht in den Genuß einer günstigeren Miete, obwohl sie dem Wohnungsmarkt größere Kapazitäten zur Verfügung stellen. Um diesen vom Bedarf bestimmten Prozeß nicht zu behindern, sollen in der Regel Neuabschlüsse nur in dem begrenzten Rahmen von 10 % gegenüber den in bestehenden Mietverhältnissen zulässigen Mieterhöhungen möglich sein. Allerdings können in den Ausgangsbetrag Mieterhöhungen nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarungen einfließen, so daß in diesen Fällen ein entsprechend höherer Neuabschluß möglich ist.

Diese Kappungsgrenze bei Wiedervermietungen soll bis zum 31. Dezember 1997 zeitlich begrenzt werden.

12. Zu Artikel 4 Nr. 01, 3, 4, 5 – neu – (Änderung des Wohngeldsondergesetzes)

Artikel 4 ist wie folgt zu ändern:

- a) Vor Nummer 1 ist folgende Nummer 01 einzufügen:

„01. In § 1 Satz 1 werden die Worte „vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 31. Dezember 1995“ durch die Worte „vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 30. Juni 1996“ ersetzt.“

- b) Folgende Nummern 3, 4 und 5 sind anzufügen:

„3. In § 21 Abs. 1 werden in der Tabelle die Worte „bis 31. Dezember 1995“ durch die Worte „bis 30. Juni 1996“ ersetzt.

4. § 23 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „bis einschließlich 31. Dezember 1995“ durch die Worte „bis einschließlich 30. Juni 1996“ ersetzt.

- b) Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Erhebung der Angaben nach Absatz 2 wird jährlich für den Monat Dezember und davon abweichend letztmalig für den Monat Juni 1996 durchgeführt.“

5. § 28 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Empfänger von Wohngeld, deren Bewilligung in den Monaten April bis Juni 1996 endet und die im Zeitraum vom 1. März bis 30. Juni 1996, bei im Monat März endender Bewilligung bis 31. Juli 1996, einen Antrag auf erneute Bewilligung stellen, können für die Monate Juli 1996 bis einschließlich September 1996 einen Vorschuß auf das nach dem Wohngeldgesetz zustehende Wohngeld erhalten. In diesem Falle ist als Vorschuß ein auf volle Deutsche Mark aufgerundeter Betrag in Höhe von 80 vom Hundert des nach diesem Gesetz für den Monat Juni 1996 bewilligten Wohngeldes zu gewähren. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn auf einen im Zeitraum vom 1. März bis 30. Juni 1996 gestellten Antrag erstmals Wohngeld nach diesem Gesetz bewilligt wird. Im Zeitraum von 1. März bis 30. Juni 1996 gestellte Anträge nach diesem Gesetz gelten für den Zeitraum ab 1. Juli 1996 zugleich als an diesem Tag gestellte Anträge nach dem Wohngeldgesetz.“

13. Zu Artikel 4 a – neu – (Wohngeldgesetz) und zu Artikel 5 Abs. 3 – neu – (Inkrafttreten)

- a) Nach Artikel 4 ist folgender Artikel 4 a einzufügen:

„Artikel 4 a

Änderung des Wohngeldgesetzes

Für den Zeitraum vom 1. Januar 1996 bis zum 30. Juni 1996 gilt abweichend von den Bestimmungen des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 6 des Gesetzes zur Neuregelung der Vorschriften über den Bundesgrenzschutz vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2999), folgendes:

1. § 8 Abs. 1 gilt in folgender Fassung:

„(1) Bei der Gewährung des Wohngeldes wird die Miete oder Belastung insoweit nicht berücksichtigt, als sie monatlich folgende Höchstbeträge übersteigt:

		für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist						
		bis zum 31. Dezember 1965			ab 1. Januar 1966 bis zum 31. Dezember 1977	ab 1. Jan. 1978 bis zum 31. Dez. 1991	ab 1. Jan. 1992	
Bei einem Haushalt mit	in Ge- meinden mit Mie- ten der Stufe	ohne Sam- melheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammel- heizung oder mit Bad oder Dusch- raum	mit Sammel- heizung und mit Bad oder Duschraum	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammel- heizung und mit Bad oder Duschraum		
		Deutsche Mark						
einem Allein- stehenden	I	265	305	370	330	425	455	535
	II	280	325	400	365	455	485	570
	III	300	350	425	380	485	515	605
	IV	325	380	455	410	520	560	665
	V	350	400	490	440	565	600	700
	VI	370	430	530	470	600	640	750
zwei Familien- mitgliedern	I	340	395	480	430	550	590	690
	II	365	420	515	455	590	630	740
	III	390	450	545	485	630	665	785
	IV	420	485	595	530	680	720	845
	V	450	520	635	565	725	775	910
	VI	480	560	680	605	780	830	970
drei Familien- mitgliedern	I	410	475	575	510	660	700	830
	II	430	505	620	545	700	750	880
	III	460	535	655	580	750	800	940
	IV	500	575	710	630	810	860	1020
	V	535	625	760	670	870	925	1090
	VI	570	665	810	720	930	990	1165
vier Familien- mitgliedern	I	475	545	670	595	770	815	960
	II	505	580	715	635	815	870	1025
	III	535	625	760	680	870	925	1090
	IV	580	670	820	730	940	1000	1180
	V	625	720	880	785	1010	1075	1265
	VI	665	775	940	840	1080	1145	1355
fünf Familien- mitgliedern	I	540	625	760	650	875	930	1090
	II	575	665	815	725	930	990	1170
	III	610	710	870	770	990	1055	1240
	IV	660	770	935	835	1075	1140	1345
	V	710	820	1010	895	1150	1225	1440
	VI	755	880	1075	955	1230	1310	1540
Mehrbetrag für jedes weitere Familien- mitglied	I	65	80	95	85	110	115	130
	II	70	85	100	90	120	125	145
	III	80	90	110	95	125	130	150
	IV	85	95	115	100	130	145	160
	V	90	100	125	110	145	150	175
	VI	95	110	130	120	150	160	185

2. Nach § 17 wird folgender § 17 a eingefügt:

„§ 17 a

Anpassungspauschale

Von dem nach §§ 9 bis 17 ermittelten Familieneinkommen ist eine Anpassungspauschale von 1 800 Deutsche Mark und für das zweite und jedes weitere Familienmitglied im Sinne des § 4 Abs. 1 eine Anpassungspauschale von jeweils 600 Deutsche Mark abzusetzen.“

3. § 42 gilt in folgender Fassung:

a) In Absatz 1 Nr. 3 werden in der Tabelle die Worte „bis 31. Dezember 1995“ durch die Worte „bis 30. Juni 1996“ ersetzt.

b) In Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe b Satz 1 werden die Worte „bis 31. Dezember 1995“ durch die Worte „bis 30. Juni 1996“ ersetzt.

- b) In dem Artikel 5 ist nach Absatz 2 folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) Artikel 4 a tritt am 1. Oktober 1995 in Kraft.“

Begründung zu den Nummern 12 und 13

Allgemein

Der Bundesrat hat die Bundesregierung bereits mehrfach aufgefordert, eine Wohngeldnovelle so rechtzeitig vorzulegen, daß diese spätestens zum 1. Januar 1996 in Kraft treten kann. Wie sich aus den Ankündigungen und auch aus der Begründung zum vorliegenden Gesetz ergibt, beabsichtigt die Bundesregierung diesen Termin nicht einzuhalten. Dies führt in den neuen Ländern zu Unsicherheiten, inwieweit die besonderen Regelungen des Wohngeldsondergesetzes über den 31. Dezember 1995 hinaus fortgelten, und in den alten Ländern zu weiteren unzumutbaren Belastungssteigerungen und sozialen Härten bei den Wohngeldempfängern. Deshalb müssen Übergangsregelungen für die neuen und für die alten Länder bis zum Inkrafttreten einer allgemeinen Wohngeldanpassung eingeführt werden.

Das Wohngeldsondergesetz soll daher nochmals um ein halbes Jahr bis zum 30. Juni 1996 verlängert werden.

Im Vorgriff auf eine allgemeine Wohngeldanpassung ist es ebenfalls unumgänglich, in einem ersten Schritt bereits zum 1. Januar 1996 – ebenfalls befristet bis zum 30. Juni 1996 – die Miethöchstbeträge des § 8 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes anzuheben und einen Inflationsausgleich bei der Einkommensermittlung einzuführen.

Die Kosten dieser Leistungsverbesserung liegen erheblich unter dem vom Bund angegebenen Anpassungsbedarf von 3,6 Mrd. DM (Bund- und Länderanteil). Die Länder erwarten, daß nach Auslaufen dieser Übergangsregelungen zum 1. Juli 1996 eine Vereinheitlichung des Wohn-

geldrechts einschließlich der notwendigen Strukturveränderungen erfolgt.

Zu Nummer 12

Die vorgeschlagenen Änderungen verfolgen den alleinigen Zweck, das Wohngeldsondergesetz nochmals um ein halbes Jahr bis zum 30. Juni 1996 zu verlängern. Damit wird sichergestellt, daß die zum 1. Juli 1995 steigenden Mieten auch über den 31. Dezember 1995 hinaus sozial verträglich bleiben.

Zu Nummer 13 Buchstabe a Nummer 1

Das Wohngeld kann seine Aufgabe, einkommensschwächeren Haushalten angemessenen und familiengerechten Wohnraum zu sichern, immer weniger erfüllen, weil es mit der Entwicklung der Mieten nicht mehr Schritt hält. Seit der letzten Anpassung des Wohngeldes an die Einkommens- und Mietenentwicklung im Jahre 1990 sind die Mieten insgesamt um 22 v. H. gestiegen.

In den alten Bundesländern bezahlten Ende 1992 bereits 48 v. H. der Mieter eine Miete, die nicht mehr voll wohngeldfähig war; Ende 1993 waren es weit über die Hälfte. Ende 1995 werden etwa zwei Drittel aller Empfängerhaushalte durch zu niedrige Miethöchstbeträge einen Teil ihrer Wohnkosten nicht mehr durch Wohngeld mindern können. Die Folge sind drastische Steigerungen der Mietbelastungsquoten.

Aus diesem Grunde sollen die Miethöchstbeträge um mindestens 20 v. H. erhöht werden. In diesem Zusammenhang sind auch die Tabellen 1 bis 8 mit der z. Z. gültigen Formel zu erweitern, und zwar sowohl in der Einkommensspalte als auch in der Spalte „Miete/Belastung“.

Zu Nummer 13 Buchstabe a Nummer 2

Rein nominelle Einkommenssteigerungen haben dazu geführt, daß viele Wohngeldbesitzer in den vergangenen Jahren aus der Förderung herausgefallen sind. Allein in den Jahren 1992 und 1993 gab es nach den aktuellen Zahlen einen Rückgang an wohngeldberechtigten Haushalten (Tabellenwohngeld) von 1,28 Mio. auf 1 Mio., ein Rückgang um mehr als 20 v. H. in nur zwei Jahren.

Aus diesem Grund sollen die Anpassungspauschalen in den genannten Höhen eingeführt werden.

Zu Nummer 2 Buchstabe a Nummer 3

Vgl. hierzu die Begründung zu Nummer 12.

14. Zu Artikel 4 Nr. 1 (§ 11 b Satz 1 – neu – WoGSoG)

In Artikel 4 Nr. 1 sind in § 11 b Satz 1 die Worte „von 75 Deutsche Mark“ durch die Worte „von 100 Deutsche Mark“ zu ersetzen.

Begründung

Die bislang von der Bundesregierung vorgeschlagene Verbesserung des Leistungsniveaus des Wohngeldsondergesetzes durch die Gewährung von Freibeträgen reicht bei bestimmten Haushaltsgrößen nicht aus, um die notwendige Entlastung von den Mietkosten zu erreichen. Dies gilt insbesondere für Rentnerhaushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 1 100 DM oder für Alleinerziehende mit einem Kind mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von ca. 1 250 DM. Bei diesen

Haushaltsgruppen liegt die monatliche Mietbelastung bei 27 v. H. und darüber. Das ist sozial nicht vertretbar.

Auf der Grundlage der durch die Bundesregierung vorgegebenen Kosten von 126 Mio. DM bei der Einführung eines Freibetrages von 75 DM liegt der Mehrbedarf bei Einführung eines Freibetrages von 100 DM und einer Gültigkeit des Wohngeldsondergesetzes z. B. bis 31. Dezember 1995 bis 19 Mio. DM. Diese Kosten sind jeweils zur Hälfte von Bund und Ländern zu tragen. Die Mehrbelastungen gegenüber einem novellierten Wohngeldgesetz können nicht quantifiziert werden.

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

Zu Nummer 1 (Artikel 1 Nr. 2 – § 12 Abs. 2 MHG)

Dem Vorschlag wird in der Form zugestimmt, daß die Worte „erst ab 1. Januar 1997“ durch „zum 1. Januar 1997“ ersetzt werden. Damit wird ausreichend klar gestellt, daß das Mieterhöhungsverlangen schon vor dem 1. Januar 1997 gestellt werden darf.

Zu Nummer 2 (Artikel 1 Nr. 2 – § 12 Abs. 2 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung wird jedoch ausgehend vom Regierungsentwurf im weiteren Verfahren Möglichkeiten einer Regionalisierung prüfen.

Zu Nummer 3 (Artikel 1 Nr. 2 – § 12 Abs. 5 Satz 1 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Aus der Fassung des § 12 MHG insgesamt wird hinreichend deutlich, daß es sich um eine Übergangsregelung handelt, die nur bis zum 31. Dezember 1997 gilt.

Zu Nummer 4 (Artikel 1 Nr. 2 – § 12 Abs. 5 Satz 3 – neu – und Satz 4 – neu – MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Beweislastverteilung entspricht nicht allgemeinen beweisrechtlichen Grundsätzen. Das Gesetz erlaubt dem Vermieter die nach § 12 Abs. 1 bis 4 zulässigen Erhöhungen und begründet dadurch eine gesetzliche Vermutung dafür, daß die erhöhte Miete nicht über einer am Markt gebildeten Vergleichsmiete liegt. Der Mieter macht mit einer Nichtzustimmung ein Gegenrecht gegen diese Vermutung geltend. Dafür ist er nach allgemeinen Grundsätzen beweispflichtig.

Im übrigen ist der Vorschlag unklar. Es wird nicht deutlich, ob der Mieter mit den Gründen, die er nicht schriftlich vorgetragen hat, auch in einem späteren Prozeß ausgeschlossen ist. Es wird auch nicht deutlich, ob sich eine derartige Ausschlußwirkung auf alle oder nur einen bestimmten Teil der denkbaren Einwendungen gegen das Mieterhöhungsverlangen bezieht.

Zu Nummer 5 (Artikel 1 Nr. 2 – § 12 Abs. 6 MHG)

Den Vorschlägen wird nicht zugestimmt.

Die Verkürzung der Zustimmungsfrist und die Erleichterung bei der Abfassung des Zustimmungsverlangens tragen dem Umstand Rechnung, daß mit § 12 MHG ein vereinfachtes Verfahren zur Mieterhöhung für die Übergangszeit eingeführt wird. Auch im Hin-

blick auf die ab 1. Juli 1995 für viele Wohnungsunternehmen eintretende Zinsbelastung ist ein frühestmögliches Wirksamwerden der Mieterhöhung notwendig.

Zu Nummer 6 (Artikel 1 Nr. 2 – § 12 Abs. 6 MHG)

Die Bundesregierung wird das mit dem Antrag verfolgte Anliegen, die Rechtssicherheit beim Mieterhöhungsverfahren zu verbessern, eingehend prüfen.

Zu Nummer 7 (Artikel 1 Nr. 2 – § 13 Abs. 1 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Der Gesetzentwurf sieht eine Übergangszeit bis Ende 1997 vor. Nur innerhalb dieses Zeitraums soll die Mietzinskappung wirksam sein. Bei der vom Bundesrat vorgeschlagenen Regelung würde die Kappung weit über die eigentliche Übergangszeit hinausreichen, da vor Ablauf dieser Zeit begonnene Modernisierungsarbeiten sich über das Jahr 1998 hinausziehen können.

Zu Nummer 8 (Artikel 1 Nr. 2 – § 13 Abs. 2 Nr. 1 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung hält es für nicht vertretbar, den Vermieter bei der Umlage von Modernisierungskosten zu beschränken, wenn er auf die Höhe der Kosten keinen Einfluß hat, weil ihm der Umfang seiner Maßnahmen durch hoheitliche Regelungen vorgeschrieben wird. Es ist auch aus umweltpolitischen Gründen nicht zu vertreten, daß Maßnahmen, die der Energieeinsparung und dem Klimaschutz dienen, wegen der Kappung der Kostenumlage aufgeschoben werden.

Zu Nummer 9 (Artikel 1 Nr. 2 – § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 – neu – MHG)

Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob die Durchführung von Modernisierungen nach § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Rahmen der einkommensabhängigen Förderung eine Ausnahmeregelung von der Kappungsgrenze rechtfertigt.

Zu Nummer 10 (Artikel 1 Nr. 2 – § 17 MHG)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung hält die Regelung des Haustürwiderrufgesetzes für ausreichend zum Schutz der Mieter. Der Vorschlag des Bundesrates geht sogar noch über die Regelung des von ihm seinerzeit vorgeschlagenen § 3 Abs. 1 Satz 4 der 2. GrundMV hin-

aus. Er würde dazu führen, daß eine Mieterhöhung für einen längeren Zeitraum schwebend unwirksam bliebe, wenn der Vermieter die ordnungsgemäße schriftliche Belehrung nicht erteilt hat. Ein solches Ergebnis ist aus Gesichtspunkten der Rechtssicherheit nicht annehmbar.

Davon abgesehen enthält der Vorschlag keine zeitliche Befristung und würde deshalb auch nach Auslaufen der Übergangsfrist weiter gelten. Dies würde auf Dauer zu einem unterschiedlichen Rechtszustand in Deutschland führen.

Zu Nummer 11 (Artikel 1 Nr. 2 – § 18 – neu – MHG)

Die Bundesregierung hat ihre Auffassung zur Frage der Kappung der Neuvertragsmieten im Regierungsentwurf niedergelegt. Die Bundesministerin der Justiz und der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau werden die Gespräche mit den neuen Ländern fortführen mit dem Ziel, an einer Übergangsregelung für Neuvertragsmieten für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes weiterzuarbeiten.

Zu Nummern 12 und 13 (Artikel 4 Nr. 01, 3, 4, 5 – neu – Änderung des Wohngeldsondergesetzes) und (Artikel 4 a – neu – Wohngeldgesetz – und zu Artikel 5 Abs. 3 – neu – Inkrafttreten)

Den Vorschlägen wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung verweist auf die Begründung des Gesetzentwurfes, nach der eine Vereinheitlichung des Wohngeldrechtes in der anstehenden Novellierung des Wohngeldgesetzes beabsichtigt ist und die Geltungsdauer des Wohngeldsondergesetzes bis zum Inkrafttreten dieser Wohngeldrechtsnovelle verlängert werden wird.

Zu Nummer 14 (Artikel 4 Nr. 1 – § 11 b Satz 1 – neu – WoGSoG)

Die Bundesregierung hält die von ihr vorgeschlagene Freibetragsregelung grundsätzlich für sachgerecht.

