

Gesetzentwurf

**der Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick, Dr. Uwe-Jens Heuer
und der Gruppe der PDS**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungs-Änderungsgesetz)

A. Problem

Die Übergangsvorschrift für Neuvertragsmieten, mit der beim Abschluß eines Mietvertrages über Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe die Möglichkeit der Mieterhöhung bei Neuvermietung auf 15 v. H. begrenzt wird, ist nur bis zum 30. Juni 1997 befristet.

Ab 1. Juli 1997 sind Vermieter in bezug auf die Miethöhe bei Abschluß eines Mietvertrages frei. Wegen der bisherigen Mietgesetzgebung und einer Mietpreisbindung für fast den gesamten Wohnungsbestand sowie wegen des Fehlens von Mietspiegeln sind ortsübliche Mieten nur schwer und kostenaufwendig ermittelbar. Dadurch kann das in westdeutschen Ländern zumindest beschränkt greifende Instrumentarium des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz und § 302a Strafgesetzbuch in den ostdeutschen Ländern in der Regel noch nicht wirksam werden.

Dies kann dazu führen, daß Wohnungssuchende relativ ungeschützt überhöhten Mietforderungen ausgesetzt sind.

B. Lösung

Die Übergangsvorschrift für Neuvertragsmieten (Mietenüberleitungsgesetz Artikel 2 „Gesetz über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem“, § 2) wird um sechs Monate verlängert.

C. Alternativen

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe mit dem Ziel, die Möglichkeit der Mieterhöhung bei Neuvermietung im gesamten Bundesgebiet auszuschließen bzw. zu begrenzen.

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

Keine. Statt dessen wird ein noch stärkeres Anwachsen von Verpflichtungen öffentlicher Haushalte zur Zahlung höheren Wohngeldes vermieden.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungs-Änderungsgesetz)

Vom ...

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

Artikel 1

Das Mietenüberleitungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 1995 (BGBl. I S. 748ff.), zuletzt geändert am 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722), wird in Artikel 2 „Gesetz über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem“ wie folgt geändert:

§ 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2

Beim Abschluß eines Mietvertrages über Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes über die Regelung der Miethöhe darf der Mietzins den nach den §§ 3, 12, 13, 16 oder § 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zulässigen Mietzins bis zum 31. Dezember 1997 nicht um mehr als 15 vom Hundert übersteigen.“

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 1997 in Kraft.

Bonn, den 18. März 1997

Klaus-Jürgen Warnick

Uwe-Jens Heuer

Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung

In der Begründung zum Mietenüberleitungsgesetz, Artikel 2 § 2 stellt der Deutsche Bundestag fest: „Während der Übergangszeit bis zum 31. Dezember 1997 wird es für den bisher preisgebundenen Wohnraum in den neuen Bundesländern keine ortsüblichen Vergleichsmieten geben. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes läuft daher weitgehend ins Leere. Eine wirksame Begrenzung, die auch den Vorzug der Rechtssicherheit hat, knüpft daher am besten an den bisher für den betreffenden Wohnraum zulässigen Mietzins an ...“ (Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Drucksache 13/1386, vom 17. Mai 1997, S. 17).

Die gegenwärtige Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen bei Neuvermietung auf 15 v. H. in Ostdeutschland (auch ohne Wohnwertverbesserungen) – ein Kompromiß zwischen der Forderung nach Verbot von Mieterhöhungen bei Neuvertrag und der Forderung nach völliger Freigabe der Miethöhe – hat dazu beigetragen, größere Mietsprünge zu verhindern. Einige Wohnungsunternehmen haben bei Neuvermietung freiwillig (ganz oder teilweise) auf Mieterhöhungen verzichtet, sowohl um gewünschte Mobilität zu fördern als auch um Leerstände zu verhindern.

Konkrete Zahlen, in welchem Umfang Versuche, höhere Mieten bei Neuvermietung zu erzielen, scheiterten oder auch erfolgreich waren, liegen nicht vor.

Wissenschaftliche Untersuchungen darüber sind ebenfalls nicht bekannt.

Die überwiegende Mehrzahl der ostdeutschen Städte und Gemeinden verfügt ab 1. Juli 1997 nicht in erforderlichem Maße über verwendbare Aussagen bezüglich der „ortsüblichen Miete“. Bis auf wenige Ausnahmen existieren keine Mietspiegel. Damit besteht die Gefahr, daß Notsituationen von Wohnungssuchenden genutzt werden, um wesentlich höhere Mieten abzuschließen – § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (Miete darf nicht mehr als 20 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen) und § 302a Strafgesetzbuch (der sog. Wucherparagraph – 50 v. H. über der ortsüblichen Vergleichsmiete) bieten somit ungenügenden Schutz.

Da nicht davon auszugehen ist, daß die für die gesamte Bundesrepublik Deutschland erforderlichen Novellierungen im Mietrecht vor dem 1. Januar 1998 Gesetzeskraft erlangen und auch die Kommunen in der Mehrzahl frühestens zum 1. Januar 1998 einen Mietspiegel haben, ist eine Verlängerung der Übergangsregelung für Neuvertragsmieten zum Schutze der Wohnungssuchenden sowie der Mieterinnen und Mieter unabdingbar. Diese Verlängerung um sechs Monate dient auch dem Rechtsfrieden.

Kosten entstehen für die öffentlichen Haushalte nicht. Statt dessen ist mit einer Entlastung zu rechnen, da höhere Wohngeldzahlungen vermieden werden.