

Beschlußempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
(18. Ausschuß)**

- 1. zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick,
Dr. Uwe-Jens Heuer und der Gruppe der PDS
– Drucksache 13/7251 –**

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

- 2. zu dem Antrag der Abgeordneten Klaus-Jürgen Warnick, Dr. Uwe-Jens Heuer
und der Gruppe der PDS
– Drucksache 13/7245 –**

**Ausarbeitung eines Mietspiegelgesetzes sowie damit verbundener Änderungen
des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe**

A. Problem

Die Bestimmung des Mietenüberleitungsgesetzes, wonach die Neuvertragsmieten in den neuen Ländern höchstens um 15 v.H. erhöht werden dürfen, ist bis zum 30. Juni 1997 befristet. Durch den Gesetzentwurf will die Gruppe der PDS eine Verlängerung dieser Vorschrift bis Ende 1997 erreichen. Außerdem wollen die Antragsteller, daß die Bundesregierung mit der Ausarbeitung eines Gesetzes beauftragt wird, das u. a. die Gemeinden zur Aufstellung eines Mietspiegels verpflichtet, der sich an allen Bestandsmieten unabhängig vom Zeitpunkt des Mietvertrags orientiert und dem weitgehende normative Wirkung zukommt. Durch die gleichzeitige Änderung des Miethöhegesetzes soll u. a. die Möglichkeit der Benennung von drei vergleichbaren Wohnungen als Begründung für ein Mieterhöhungsbegehren, die Umlage von Modernisierungskosten und die Umlage erhöhter Kapitalkosten abgeschafft werden.

B. Lösung

Ablehnung des Gesetzentwurfs und des Antrags.

Mehrheitsentscheidung im Ausschuß

C. Alternativen

Die Gruppe der PDS besteht auf der Annahme ihres Gesetzentwurfs und ihres Antrags.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen:

1. den Gesetzentwurf in Drucksache 13/7251 abzulehnen,
2. den Antrag in Drucksache 13/7245 abzulehnen.

Bonn, den 14. Mai 1997

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Werner Dörflinger

Vorsitzender

Rolf Rau

Berichterstatter

Iris Gleicke

Berichterstatteerin

Bericht der Abgeordneten Iris Gleicke und Rolf Rau

I.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 166. Sitzung am 20. März 1997 den Gesetzentwurf in Drucksache 13/7251 und den Antrag in Drucksache 13/7245 im vereinfachten Verfahren an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt jeweils mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Enthaltung der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfs und des Antrags.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat beide Vorlagen in seiner 56. Sitzung am 23. April 1997 und in seiner 57. Sitzung am 14. Mai 1997 beraten. Er empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf in Drucksache 13/7251 abzulehnen.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gegen die Stimme der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfiehlt der Ausschuß die Ablehnung des Antrags in Drucksache 13/7245.

II.

Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß die im Gesetzentwurf vorgesehene Verlängerung der Geltungsdauer der Übergangsregelung für Neuvertragsmieten angesichts des Überangebots an Mietwohnungen in den neuen Ländern überflüssig ist. Nach Ansicht der Ausschußmehrheit besteht keine Sorge, daß es nach Auslaufen der Bindung für Neuvertragsmieten zu unangemessenen Mieterhöhungen kommt. Bereits in der Vergangenheit sind viele Vermieter bei der Neuvermietung unter den zulässigen 15 v.H. geblieben, weil der Markt eine solche Mieterhöhung nicht zugelassen hat. Die Ausschußmehrheit lehnt den Gesetzentwurf ab, weil dieser dem Ziel eines einheitlichen Mietrechts für ganz Deutschland widerspricht.

Die Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben sich der Stimme enthalten. Auch sie sehen kein Bedürfnis für die Verlängerung der Übergangsregelung im Mietenüberleitungsgesetz, da in den neuen Ländern kein besonderer Mieterhöhungsdruck vorhanden sei. Anders als die Ausschußmehrheit sind sie jedoch der Ansicht, daß auch die Neuvertragsmieten grundsätzlich einer Begrenzung unterworfen werden müssen. Dies soll jedoch im Rahmen der nächsten für ganz Deutschland einheitlich geltenden Mietrechtsnovelle geschehen.

Die Gruppe der PDS besteht auf der Annahme ihres Gesetzentwurfs, da die zweite Jahreshälfte 1997 bis

zum Inkrafttreten des neuen Mietrechts überbrückt werden müsse. Der zur Zeit geringe Mieterhöhungsdruck sei kein Argument gegen, sondern für ein Beibehalten der Begrenzung der Neuvertragsmieten für die Dauer des Mietenüberleitungsgesetzes. Der vorgelegte Gesetzentwurf entspreche Forderungen, die der Deutsche Mieterbund am 16. November 1996 aufgestellt habe.

III.

Der Ausschuß lehnt mit großer Mehrheit auch den Antrag in Drucksache 13/7245 ab, da es nicht Sache der Gemeinden sein kann, die Mietpreise festzulegen. Die Gemeinden sollen nicht mit neuen Kosten belastet werden. Die Ausschußmehrheit weist auf Modelle auf der Grundlage der Freiwilligkeit wie in Düsseldorf hin, die sich ohne eine solche gesetzliche Verpflichtung bewährt hätten. Für die neuen Länder müsse allenfalls geklärt werden, wie der genossenschaftliche Wohnungsbau eingebunden werden könne. Im übrigen seien in den neuen Ländern in allen größeren Städten Mietspiegel in Vorbereitung. Die Kommunen und Verbände hätten dort auch keine Schwierigkeiten, preisgebundene Wohnungen in den neuen Mietspiegeln angemessen zu berücksichtigen. Allerdings müsse weiterhin überlegt werden, wie die Gerichtsfestigkeit von Mietspiegeln all-

gemein erhöht werden könne. Der Ausschuß erwartet von der Bundesregierung, daß sie in die anstehende Mietrechtsnovelle eine entsprechende Regelung einarbeitet.

Die Fraktion der SPD gibt zu bedenken, im Rahmen der Mietrechtsnovelle neben empirischen oder vereinbarten Mietspiegeln weitere Möglichkeiten wie z. B. Mietdatenbanken zuzulassen, wobei deren Verbindlichkeit näher festzulegen sei. Im übrigen gehen die im Antrag der Gruppe der PDS vorgesehenen jährlichen Mieterhöhungssprünge von 10 v.H. über die geltende Regelung im Miethöhegesetz hinaus; auch deshalb wird dieser Antrag von der Fraktion der SPD abgelehnt.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hält ein Mietspiegelgesetz für dringend notwendig. Dabei dürfe aber die Gemeinde nicht übermäßig mit Kosten belastet werden und könne nicht die Mietpreise festsetzen. Deshalb hat sich die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN der Stimme enthalten.

Die Gruppe der PDS besteht auf ihrem Antrag. Dieser sehe nicht eine übermäßige Kostenbelastung der Gemeinden vor. Bei kleineren Gemeinden könnten die Mietspiegel aus vergleichbaren anderen Gemeinden ohne eigene Datenerhebung übernommen werden. Auch dieser Antrag entspreche einer Forderung des Deutschen Mieterbundes.

Bonn, den 14. Mai 1997

Rolf Rau

Berichterstatter

Iris Gleicke

Berichterstatlerin