

Antrag

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

Ausarbeitung eines Mietspiegelgesetzes

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf zur Aufstellung von Mietspiegeln auszuarbeiten, mit dem Bundesrat abzustimmen und so rechtzeitig dem Deutschen Bundestag zur Beschlußfassung vorzulegen, daß es im Zusammenhang mit einer umfassenden Reform des Wohnungsmietrechts in Kraft gesetzt werden kann.

Aufgabe des Gesetzes sollte es sein, im Zusammenhang mit dieser Mietrechtsnovelle dazu beizutragen, daß ungerechtfertigte Mietsteigerungen und -verzerrungen infolge von Wohnungsknappheit und Neuverträgen vermieden, Mietgerechtigkeit schrittweise hergestellt und dauerhaft gewährleistet sowie eine Mietentwicklung über die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten hinaus ausgeschlossen wird.

Die erstmalige Aufstellung von Mietspiegeln in den Gemeinden sollte zu jeweils 30 % der Aufwendungen durch Zuweisungen von Bund und Ländern unterstützt werden. Dabei ist sich an kostengünstige Ermittlungsmethoden unter Verwendung von Datenbeständen der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen und der Mieterverbände zu orientieren.

Für das Gesetz sollte von folgenden Grundsätzen ausgegangen werden:

- Ablösung der bisherigen unverbindlichen Empfehlungen für die Aufstellung von Mietspiegeln durch eine gesetzliche, die Gemeinden und die zuständige Gerichte bindende Regelung;
- eindeutige Ausrichtung der Mietspiegel auf den Wohnwert für den gesamten Mietwohnungsbestand, unabhängig vom Zeitpunkt des Abschlusses oder der Veränderung der Mietverträge, nach den Merkmalen Bauzustand, Ausstattung, Größe und Lage. Andere, den Wohnwert nicht beeinflussende Faktoren bleiben außer Betracht;
- Verpflichtung der Gemeinden, Mietspiegel unter Einbeziehung der örtlichen Verbände der Mieter und der Vermieter, un-

ter rationeller Nutzung vorhandener Datenbestände, festzusetzen, unabhängig davon, ob zusätzliche empirische Erfassungen erfolgt sind (vereinbarte Mietspiegel). Die Ausarbeitung kann gemeinsam mit anderen, ähnlich strukturierten Gemeinden erfolgen. Desgleichen können geeignete Mietspiegel anderer Gemeinden übernommen werden;

- Bezugsbasis für die Mietspiegel sollte die Grundmiete (Nettokaltmiete) sein;
- bei der Aufstellung der Mietspiegel sind bewährte statistische Methoden anzuwenden. Zu empfehlen ist, nach Eliminierung von Extremwerten (oberes und unteres Sechstel) Von-Bis-Spannen sowie die Mittelwerte je Mietspiegelfeld auszuweisen, um individuelle Qualitätsmerkmale berücksichtigen zu können;
- soweit eine Wohnung wesentliche Merkmale aufweist, die in wohnwertbezogenen Mietspiegeln nicht berücksichtigt sind, oder ein Mietspiegel nicht festgestellt worden ist, können Vermieter oder Mieter von der zuständigen Gemeinde die Feststellung der ortsüblichen Miete verlangen;
- im Gesetz ist die verbindliche Wirkung der Mietspiegel für die Zulässigkeit von Mietveränderungen sowie für den Straftatbestand des Mietwuchers festzuschreiben;
- Mietspiegel sollten in der Regel nach Ablauf von 2 Jahren fortgeschrieben werden;
- im Gesetz sollten Übergangsregelungen für die schrittweise Korrektur vorhandener Mietspiegel nach Maßgabe des Gesetzes aufgenommen werden.

Bonn, den 23. September 1997

Klaus-Jürgen Warnick
Dr. Uwe-Jens Heuer
Dr. Gregor Gysi und Gruppe

Begründung

Im Zusammenhang mit einer umfassenden Reform des Mietrechtes (siehe auch Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Uwe-Jens Heuer, Klaus-Jürgen Warnick, Dr. Gregor Gysi und der Gruppe der PDS „Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsmietrechts“, Drucksache 13/8778 vom 23. September 1997 – insbesondere § 557) ist es erforderlich, die Kriterien und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von wohnwertbezogenen Mietspiegeln durch ein Bundesgesetz zu regeln.

Die Forderung nach einem Mietspiegelgesetz wurde u. a. auch vom Deutschen Mieterbund e. V. und von der im Auftrag der Bundesregierung bis 1994 tätigen Expertenkommission Wohnungspolitik

erhoben. Gesetzesinitiativen für ein Mietspiegelgesetz gab es bereits Anfang der 80er Jahre, scheiterten dann aber mit dem Ende der Koalition der Fraktionen SPD und F.D.P.

Im Ergebnis des vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH erstellten Gutachtens "Auswirkungen mietrechtlicher Regelungen auf die Mietenentwicklung und die Wohnungsverorgung" wird festgestellt: „Abgesehen von der Frage, ob eine Mietspiegelpflicht der richtige Weg ist, bestätigen die Untersuchungsergebnisse die grundsätzliche Richtigkeit einer weiteren Verbreitung von Mietspiegeln. Dabei wären gewisse Hinweise bzw. Vorgaben, die zu einer höheren Aktualität und einheitlicheren Qualität der ausgewiesenen Mietspiegelwerte führen, unter dem Aspekt einer höheren Akzeptanz und einer einheitlicheren Umsetzung des Mietrechts wünschenswert.“ (Jürgen Vesper/Wolfgang Jaedicke in WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND MIETRECHT 4/1997).

Mietspiegel stellen eine unverzichtbare normative Grundlage für die Anwendung des Mietpreisrechts dar. Sie gewährleisten eine bestimmte Transparenz der Wohnungsteilmärkte für Mieter und Vermieter sowie für die Gerichte und tragen dazu bei, durch außergerichtliche Einigungen den Rechtsfrieden zu wahren.

Kritisiert wird von seiten der Mieterverbände zu Recht, daß die Mietspiegel in ihrer derzeitigen Form dazu benutzt werden, die Mieten hochzutreiben. Dieser Effekt tritt ein, da in den Mietspiegeln nicht der gesamte Wohnungsteilmarkt abgebildet wird, sondern nur die überdurchschnittlich hohen Neuvertragsmieten, d. h. die in den letzten vier Jahren geänderten – sprich erhöhten – Mieten einschließlich der durch Modernisierungsumlagen gestiegenen Mieten. Bestandsmieten und Sozialmieten bleiben außer Betracht. Das führt u. a. dazu, daß häufig wiedervermietete Wohnungen wesentlich höhere Mieten aufweisen als Wohnungen mit „treuen“ Vermietern und Mietern.

Diese Ungereimtheiten und Ungerechtigkeiten sind besonders bei den nach aufwendigen empirischen Verfahren ermittelten Mietspiegeln nicht zu übersehen. Besser und vor allem gerechter wirken vereinbarte bzw. ausgehandelte Mietspiegel, die auf der Grundlage der vorgefundenen Datenbasis rational nachvollziehbare wohnwertbezogene Relationen beinhalten.

Ein wichtiger Gesichtspunkt eines Mietspiegelgesetzes soll deswegen sein, so weit wie möglich Mietgerechtigkeit durch Überwindung vielfacher Verzerrungen der tatsächlich zu zahlenden Mieten gegenüber dem realen Wohnwert herzustellen. Dabei geht es nicht darum, daß Gemeinden in die Lage versetzt werden (sollen), die Miethöhen willkürlich bzw. in Abhängigkeit von politischen Mehrheiten unabhängig von der Wirklichkeit festzusetzen. Statt dessen soll an bewährte Erfahrungen bei der Erstellung von repräsentativen bzw. einvernehmlich festgestellten Mietspiegeln, wie sie auch in der 1997 vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegeben Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ aufgezeigt wurden, angeknüpft werden.

