

## **Änderungsantrag** der Fraktion der SPD

**zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung  
– Drucksachen 12/3254, 12/5110 –**

### **Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz)**

Der Bundestag wolle beschließen:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

a) § 2 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

„3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 abgesehen, nicht um mehr als 15 vom Hundert erhöht.“

bb) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der Anspruch nach Absatz 1 ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und zu begründen. Hat die Gemeinde eine Übersicht über die üblichen Entgelte nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erstellt oder anerkannt (Mietspiegel), so ist zur Begründung eines Erhöhungsverlangens auf den Mietspiegel Bezug zu nehmen; enthält der Mietspiegel Mietzinsspannen, so genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Ist für die Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden, so kann der Vermieter auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde Bezug nehmen, auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen verweisen oder mindestens drei vergleichbare Wohnungen anderer Vermieter mit entsprechenden Entgelten benennen.“

cc) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Gemeinden sollen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht, Mietspiegel erstellen. Die Landesregierungen

werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten, soweit dies insbesondere im Hinblick auf einen erhöhten Wohnungsbedarf, die Höhe der ortsüblichen Entgelte oder die Größe der Gemeinde erforderlich ist. Die Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepaßt werden. Die Bundesregierung erläßt durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind öffentlich bekanntzumachen.“

b) Nach § 2 wird folgender § 2 a neu eingefügt:

„§ 2 a

Regelung der Miethöhe bei Neuvermietung  
in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf

(1) In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf darf der vereinbarte Mietzins bei Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 vom Hundert übersteigen.

(2) Die Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf werden durch Rechtsverordnung der Landesregierungen bestimmt.

(3) Diese Vorschriften gelten nicht für die erstmalige Vermietung von Wohnraum, der nach dem 1. Januar 1992 bezugsfertig geworden ist.“

2. Es wird folgender neuer Artikel 4 b eingefügt:

„Artikel 4 b

Änderung des Baugesetzbuches

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 21 Abs. 5 Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 10), und Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 112) wird wie folgt geändert:

Nach § 22 wird folgender § 22 a eingefügt:

„§ 22 a

Genehmigungspflicht für die Umwandlung  
von Mietwohnungen in Wohnungseigentum

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung mit einem ausreichenden Angebot an Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß an Mietwohnungen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) oder entsprechender Rechte (§§ 30 und 31 Wohnungseigentumsgesetz) nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle erfolgen darf.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer eine Mietwohnung ohne die erforderliche Genehmigung gemäß Absatz 1 umwandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.“

Bonn, den 16. Juni 1993

### **Hans-Ulrich Klose und Fraktion**

#### **Begründung**

##### **Zu Nummer 1**

##### *Zu Buchstabe a*

##### Zu Doppelbuchstabe aa

Die bisherige Kappungsgrenze von 30 % für die Mietsteigerung innerhalb von drei Jahren hat sich angesichts der erheblich steigenden Mieten als zu hoch erwiesen; um übermäßige Mietsprünge zu vermeiden. Wenn die Obergrenze zunehmend häufiger ausgeschöpft wird, dient sie weniger einer Begrenzung des Mietanstiegs auf ein sozialverträgliches Maß als dem Mietanstieg. In der gegenwärtigen Situation ist deshalb eine Halbierung der Kappungsgrenze erforderlich. Diese Maßnahme ist auch für die Vermieter noch zumutbar.

##### Zu Doppelbuchstabe bb

Während die Bezugnahme auf einen Mietspiegel bisher nur eine von mehreren Möglichkeiten zur Begründung eines Erhöhungsverlangens ist, ist diese Bezugnahme vorzuschreiben, wenn für die jeweilige Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden ist.

Mietspiegel sind das am besten geeignete Mittel, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Im Vergleich zu Sachverständigengutachten und noch mehr im Vergleich zu einzelnen Vergleichswohnungen haben sie entschiedene Vorzüge. Sie berücksichtigen eine große Datenmenge, sie sind transparent, und sie sind am entschiedensten von Objektivität geprägt. Sachverständigengutachten und ein Hinweis auf Vergleichswohnungen wirken dagegen tendenziell mietpreisstigernd. Sie sollen deshalb nur von Gemeinden zugelassen werden, für die ein Mietspiegel fehlt. Enthält ein Mietspiegel für einzelne Arten von Wohnungen keine Preisangaben, so wird zur Begründung des Erhöhungsverlangens die Bezugnahme auf ein Sachverständigengutachten oder auf Vergleichswohnungen zulässig sein, wenn auf diese Besonderheit des Mietspiegels hingewiesen wird. Bei Vergleichswohnungen ist eine Beschränkung auf Wohnungen anderer Vermieter geboten. Wenn, wie bisher zulässig, eigene Wohnungen des Vermieters benannt werden, so bietet das für den Mieter keine hinreichende Möglichkeit, sich über die Marktsituation zu orientieren und abzuschätzen, ob das Erhöhungsverlangen begründet ist. Der Begriff „Wohnungen anderer Vermieter“ bedeutet, daß der Vermieter weder Wohnungen benennen darf, deren Vermieter er ist, noch solche, die er für den Vermieter

verwaltet. Im Gesetzestext braucht im übrigen nicht besonders erwähnt zu werden, daß auch Wohnungen aus einer anderen vergleichbaren Gemeinde als Vergleichswohnungen in Betracht kommen, sofern sich die Mieter mit zumutbarem Aufwand von der Richtigkeit der Angaben überzeugen können.

#### Zu Doppelbuchstabe cc

Mietspiegel sind nicht nur am besten für die Begründung von Mieterhöhungsverlangen geeignet, auch als Beweismittel im Rechtsstreit kommen sie in Betracht und können vielfach schon einen Prozeß vermeiden helfen. Ebenso können sie Mietern wie Vermietern bei Neuabschlüssen die Orientierung erleichtern.

Da § 2 Abs. 5 MHG bislang nur eine Sollvorschrift zur Aufstellung von Mietspiegeln darstellt und da die Gemeinden nicht selten den Aufwand scheuen, sind in vielen Gemeinden keine Mietspiegel vorhanden, obwohl sie erwünscht wären. Auch existierende Mietspiegel können ihre Aufgabe nicht immer erfüllen, weil sie nach ihrer Anlage und dem bei der Erstellung angewandten Verfahren recht unterschiedlich sind. Das ist wesentlich darauf zurückzuführen, daß die Bundesregierung die in § 2 Abs. 5 Satz 4 MHG enthaltene Verordnungsermächtigung nicht ausgenutzt hat.

Deshalb ist eine Regelung erforderlich, die es ermöglicht, die Gemeinden, soweit notwendig, zur Aufstellung von Mietspiegeln zu verpflichten. Da nicht in allen Gemeinden der mit der Erstellung eines Mietspiegels verbundene Aufwand gerechtfertigt ist, sollen die Landesregierungen ermächtigt werden, die Gemeinden zu bestimmen, die einen Mietspiegel zu erstellen haben. Maßstab für die Entscheidung der Landesregierung können ein erhöhter Wohnungsbedarf, die Höhe der in einer Gemeinde gezahlten ortsüblichen Entgelte oder die Größe der Gemeinde sein.

#### Zu Buchstabe b

Um in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf exzessive Mietpreissprünge beim Mieterwechsel (Neuvermietung) zu verhindern, soll die Mietpreisbindung freigewordener Wohnungen in diesen Gebieten durch eine Obergrenze eingedämmt werden, um auch zu verhindern, daß diese neuen Mieten unerwünschte Auswirkungen auf das gesamte Mietniveau entfalten.

#### Zu Nummer 2

Ziel dieser Regelung ist es, die Versorgung mit einem ausreichenden Angebot an Mietwohnungen dort zu sichern, wo ein hoher Mietwohnbedarf besteht und wo durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen der Mietwohnungsbestand gefährdet würde.