

## Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P.

### Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

#### A. Problem

Bei der Wiedervereinigung waren die Wohnungsmieten in den neuen Bundesländern auf niedrigem Niveau, teilweise auf dem der Vorkriegszeit, preisgebunden. Durch die Grundmietenverordnungen wurde der höchstzulässige Mietzins von knapp 0,80 DM auf durchschnittlich ca. 4,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Die Anhebung der Mieten erfolgte dabei differenziert nach der Ausstattung und dem Instandhaltungszustand der Wohnungen.

Der Anstieg der Mieten in den neuen Ländern war begleitet von hohen Einkommenszuwächsen. So stiegen die Realeinkommen allein im Zeitraum Februar 1992 bis Juli 1994 um ca. 22 Prozent.

Nunmehr liegen die Voraussetzungen vor, das Vergleichsmietensystem einzuführen, wie dies schon im Einigungsvertrag als Ziel herausgestellt wurde.

Daneben ist von Bedeutung, daß die Zinshilfe für die Altschulden der Wohnungsunternehmen zum 1. Juli 1995 endet. Dies hat zur Folge, daß für die überwiegende Zahl der Wohnungen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften der neuen Bundesländer von diesem Zeitpunkt an eine Zinsbelastung von ca. 1 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich anfällt. Diese Belastung beeinträchtigt die Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen erheblich, wenn nicht zumindest ein teilweiser Ausgleich durch – wohnwertabhängige – Mieterhöhungen ermöglicht wird. Stärkere Belastungen einkommensschwacher Haushalte durch entsprechende Mietanhebungen sollen durch ein verbessertes Wohngeld sozialverträglich gestaltet werden.

## B. Lösung

Eine sofortige Einführung des Vergleichsmietensystems ist derzeit noch nicht möglich. Das Vergleichsmietensystem bildet sich im wesentlichen aus den zwischen Mietern und Vermietern grundsätzlich frei vereinbarten Mieten. Derartige frei vereinbarte Mieten gibt es im Beitrittsgebiet noch nicht in dem Maße, daß man aus ihnen eine ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln könnte.

Der Entwurf orientiert sich statt dessen an folgenden Eckwerten:

- Erhöhung im laufenden Mietverhältnis  
Bei Wohnungen in Gebäuden mit ordentlichem Bauzustand soll eine nach Wohnwert gestaffelte Erhöhung von ca. 15 Prozent auf die Grundmiete ohne Modernisierungszuschläge zum 1. Juli 1995, eine weitere Erhöhung um 5 Prozent ab 1. Januar 1997 zulässig sein. Der Mieter soll die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern dürfen, wenn das Niveau der geänderten oder der Neuvertragsmieten unter der vom Vermieter verlangten Erhöhung liegt.
- Neuvertragsmieten  
Neuvertragsmieten sollen grundsätzlich frei vereinbart werden, damit sich aus ihnen und den erhöhten Bestandsmieten künftig die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln können. Es gilt § 5 WiStG. Durch eine Maßgabe wird für den Wohnraum im Beitrittsgebiet sichergestellt, daß jedenfalls ein Mietzins vereinbart werden darf, der 20 Prozent über dem nach diesem Gesetz zulässigen Mietzins liegen darf.
- Begrenzung der Modernisierungsumlage  
Bei Modernisierungen im Sinne des § 3 MHG soll eine Begrenzung bei 3 DM je Quadratmeter Wohnfläche eingeführt werden. Damit sollen die Mieter vor starken Mietbelastungen geschützt werden. Die Begrenzung gilt nicht für bauliche Änderungen, die oder deren Umfang der Vermieter nicht zu vertreten hat, weil sie ihm z. B. durch Gesetz oder Verordnung aufgegeben wurden. Weitergehende Vereinbarungen einer Mieterhöhung nach Modernisierung sind zulässig.
- Dauer der Übergangszeit  
Die Übergangszeit soll bis Ende 1997 befristet werden.

Für die Finanzierung der durch den Gesetzesvorschlag eintretenden Mietsteigerung werden zusätzlich zu den bis Mitte 1994 eingetretenen Einkommenssteigerungen weitere Einkommenszuwächse zur Verfügung stehen. Den Miethaushalten werden im Durchschnitt nach Abzug der Preissteigerungen bis Ende 1995 noch einmal 140 DM zur Verfügung stehen, demgegenüber wird die sich aus dem Gesetz ergebende Mieterhöhung den Mieterhaushalt im Durchschnitt mit ca. 37 DM monatlich belasten.

Bei einkommensschwachen Haushalten werden die Mietbelastungen durch Änderungen des Wohngeldsondergesetzes sozialverträglich gestaltet.

Für die durch Mieterhöhungen betroffenen einkommensschwachen Haushalte wird ein degressiv gestalteter Einkommensfrei-

betrag eingeführt. Zugleich werden die Vorschriften über die Zulässigkeit eines Antrages auf erhöhtes Wohngeld im laufenden Bewilligungszeitraum ergänzt, um für die große Zahl der Haushalte, die bereits einen Mietzuschuß nach dem Wohngeldsondergesetz beziehen, in Fällen spürbarer Mietanhebungen eine unverzügliche Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des bewilligten Wohngeldes zu ermöglichen.

### **C. Alternativen**

Zur Einführung des Vergleichsmietensystems hat die von der Bundesregierung einberufene Expertenkommission „Wohnungspolitik“ Vorschläge gemacht. Sie will aufgrund statistischer Strukturmerkmale der westdeutschen Mieten bundeseinheitlich einen relativen Mietspiegel konstruieren, der Vervielfältigungsfaktoren enthält, die nach Qualität und Lage der Wohnungen gestaffelt sind. Eine durchschnittliche Grundmiete soll für die jeweilige Gemeinde auf der Basis von Sachverständigengutachten festgelegt werden.

Diese Lösung setzt eine umfangreiche Datenerhebung voraus, die in der zur Verfügung stehenden Zeit von nur wenigen Monaten nicht durchführbar ist.

Eine weitergehende Verbesserung des Wohngeldsondergesetzes wäre angesichts des erreichten Leistungsniveaus nicht gerechtfertigt. Sie würde zudem die Zusammenführung der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen für die Bewilligung von Wohngeld in einem wieder bundesweit anwendbaren Wohngeldgesetz erschweren.

### **D. Kosten**

Infolge der zu erwartenden Mietsteigerungen von ca. 37 DM pro Wohnung und Monat werden den Trägern der Sozialhilfe im Jahr 1995 Mehrkosten in Höhe von schätzungsweise 30 Mio. DM entstehen.

Beim Wohngeld werden die Rechtsänderungen zu Mehraufwendungen von insgesamt 126 Mio. DM führen, die je zur Hälfte vom Bund und den im Beitrittsgebiet betroffenen Ländern zu tragen sind. Von den Mehraufwendungen sind 40 Mio. DM auf die höhere Mietbelastung und 86 Mio. DM auf die Änderung des Wohngeldsondergesetzes zurückzuführen.

## Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

Vom . . .

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

### Artikel 1

#### Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), wird wie folgt geändert:

1. § 11 wird wie folgt gefaßt:

#### „ § 11

(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a auf Wohnraum anzuwenden, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und seit dem 3. Oktober 1990

1. in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder
2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienten.

Bei der Vermietung dieses Wohnraums sind Preisvorschriften nicht anzuwenden. §§ 1 bis 10a sind auch auf Wohnraum anzuwenden, dessen Errichtung mit Mitteln der vereinbarten Förderung im Sinne des § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurde.

(2) Auf anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a ab... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] anzuwenden, soweit sich aus den §§ 12 bis 17 nichts anderes ergibt.“

2. Nach § 11 werden folgende §§ 12 bis 17 angefügt:

#### „ § 12

(1) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kann bis zum 31. Dezember 1997 die Zustimmung zu einer Erhöhung des bislang ohne Erhöhungen nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung geschuldeten Mietzinses um 20 vom Hundert

verlangt werden, wenn an dem Gebäude mindestens drei der fünf folgenden Bestandteile keine erheblichen Schäden aufweisen:

1. Dach,
2. Fenster,
3. Außenwände,
4. Hausflure oder Treppenträume oder
5. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen.

Der Erhöhungssatz ermäßigt sich um 5 vom Hundert bei Wohnraum, der nicht mit einer Zentralheizung und einem Bad ausgestattet ist.

(2) Von dem in Absatz 1 genannten Erhöhungssatz können 5 vom Hundert erst ab 1. Januar 1997 verlangt werden.

(3) Die Erhöhung darf jeweils weitere 5 vom Hundert betragen bei

1. Wohnraum in einem Einfamilienhaus,
2. Wohnraum, der im komplexen Wohnungsbau geplant war und der nach dem 30. Juni 1990 fertiggestellt worden ist, sofern seine Ausstattung über den im komplexen Wohnungsbau üblichen Standard erheblich hinausgeht.

(4) Bei der Anwendung des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 bleiben Mieterhöhungen nach der Ersten und nach §§ 1, 2 und 4 der Zweiten Grundmietenverordnung außer Betracht.

(5) Der Mieter kann die Zustimmung zu dem Erhöhungsverlangen verweigern, wenn der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage seit dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] vereinbart werden. Dann schuldet er die Zustimmung zu einer Erhöhung bis zur Höhe der in Satz 1 bezeichneten Entgelte, höchstens jedoch bis zu der sich aus den Absätzen 1 bis 4 ergebenden Höhe.

(6) Abweichend von § 2 Abs. 2 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 gilt:

1. Der Anspruch ist gegenüber dem Mieter schriftlich geltend zu machen und zu erläutern.
2. Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen nicht bis zum Ablauf des Kalendermonats zu, der auf den Zugang des Verlangens folgt, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von wei-

teren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen.

3. Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von dem Beginn des zweiten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

(7) Abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 2 dürfen bei der Erstellung eines Mietspiegels, der nicht über den 30. Juni 1999 hinaus gilt, auch die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Entgelte zugrunde gelegt werden.

### § 13

(1) Bei der Anwendung des § 3 auf Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 dürfen Mieterhöhungen, die bis zum 31. Dezember 1997 erklärt werden, insgesamt drei Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen, es sei denn, der Mieter stimmt im Rahmen einer Vereinbarung nach § 17 einer weitergehenden Mieterhöhung zu.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden,

1. soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die oder deren Umfang er nicht zu vertreten hat, oder
2. wenn mit der baulichen Maßnahme vor dem 1. Juli 1995 begonnen worden ist.

### § 14

(1) Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen bei Mietverhältnissen auf Grund von Verträgen, die vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden sind, auch nach diesem Zeitpunkt bis zum 31. Dezember 1997 auf die Mieter umgelegt und hierfür Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangt werden. Sind bis zu diesem Zeitpunkt Betriebskosten umgelegt oder angemessene Vorauszahlungen verlangt worden, so gilt dies als vertraglich vereinbart.

(2) Betriebskosten, die auf Zeiträume vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] entfallen, sind nach den bisherigen Vorschriften abzurechnen. Später angefallene Betriebskosten aus einem Abrechnungszeitraum, der vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] begonnen hat, können nach den bisherigen Vorschriften abgerechnet werden.

### § 15

Auf Erhöhungen der Kapitalkosten für Altverbindlichkeiten im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfegesetzes ist § 5 nicht anzuwenden.

### § 16

(1) Bis zum 31. Dezember 1997 kann der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses entsprechend § 2 der Zweiten Grundmietenverordnung um 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für je-

den Bestandteil im Sinne des § 12 Abs. 1 zum Ersten des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats verlangen, wenn an dem Bestandteil erhebliche Schäden nicht vorhanden sind und dafür eine Erhöhung bisher nicht vorgenommen wurde.

(2) Vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] getroffene Vereinbarungen über Mieterhöhungen nach Instandsetzung im Sinne des § 3 der Zweiten Grundmietenverordnung bleiben wirksam.

### § 17

§ 10 Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9, 10 Abs. 2, §§ 10a bis 16 abweichen, unwirksam sind, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat."

## Artikel 2

### Angemessenheit von Entgelten

Nicht unangemessen hoch im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sind Entgelte für Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, die bis zum 31. Dezember 1997

1. nach § 3 oder § 13 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geändert, nach § 13 in Verbindung mit § 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vereinbart oder bei der Wiedervermietung in dieser Höhe vereinbart worden sind oder
2. 20 vom Hundert der nach §§ 12, 16 oder § 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erhöhten Mieten nicht übersteigen.

## Artikel 3

### Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

In § 35 Satz 2 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538) wird die Verweisung „§ 11 Abs. 2 bis 7“ durch die Verweisung „§ 11 Abs. 2“ ersetzt.

## Artikel 4

### Änderung des Wohngeldsondergesetzes

Das Wohngeldsondergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2406), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 9. November 1994 (BGBl. I S. 3419), wird wie folgt geändert:

1. Folgender neuer § 11 b wird eingefügt:

„ § 11 b

Freibetrag bei der Überleitung  
ins Vergleichsmietensystem

Von dem nach §§ 8 bis 11 a ermittelten monatlichen Einkommen wird im Fall einer Erhöhung der Miete nach dem 30. Juni 1995 bei der Berechnung eines Mietzuschusses vor Anwendung der Anlagen 1 bis 5 bei Alleinstehenden ein Freibetrag von 75 Deutsche Mark abgesetzt, wenn das monatliche Einkommen 1 000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Für das zweite und jedes weitere Familienmitglied erhöhen sich der Freibetrag um 25 Deutsche Mark und die Einkommensgrenze um 400 Deutsche Mark. Bei Überschreitung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Einkommensgrenzen wird der Freibetrag für jeweils volle 100 Deutsche Mark der Überschreitung um 25 Deutsche Mark gekürzt.“

2. In § 18 Abs. 1 Nr. 2 werden nach den Wörtern „vom Hundert“ die Wörter „oder um mindestens 30 Deutsche Mark“ eingefügt.

**Artikel 5**

**Inkrafttreten, Außerkrafttreten  
von Vorschriften**

(1) Artikel 1 bis 3 treten am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft

1. die Erste Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269),
2. die Zweite Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416),
3. die Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1415).

(2) Artikel 4 tritt am 1. Juli 1995 in Kraft.

Bonn, den 14. März 1995

**Dr. Wolfgang Schäuble, Michael Glos und Fraktion**

**Dr. Hermann Otto Solms und Fraktion**

## Begründung

### A. Allgemeines

#### I. Lage nach dem Einigungsvertrag

Nahezu der gesamte Mietwohnungsbestand in der DDR war bei deren Beitritt zur Bundesrepublik Deutschland preisgebunden. Für den älteren Wohnungsbestand führte die Preisbindung durch die Preisanordnung Nr. 415 – Anordnung über die Forderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise – vom 6. Mai 1955 (GBl. I Nr. 39 S. 330) dazu, daß die Miethöhe großenteils durch reichsrechtliche Preisvorschriften bestimmt wurde, die nach dem Zweiten Weltkrieg verlängert worden waren. Die Mieten waren auf diese Weise praktisch auf dem Stand der Vorkriegszeit eingefroren.

Dementsprechend lagen die Mieten zur Zeit des Beitritts im älteren Wohnungsbestand in der Größenordnung von 0,50 bis 1 DM je qm Wohnfläche. Für die später errichteten Wohnungen bestimmte die Verordnung vom 19. November 1981 (GBl. I Nr. 34 S. 389) Miethöhen von 0,80 bis 0,90 DM je qm, für Ost-Berlin von 1 bis 1,25 DM je qm zuzüglich 0,40 DM für Zentralheizung.

Die niedrigen preisgebundenen Mieten machten in der Zeit unmittelbar vor dem Beitritt lediglich etwa 2 bis 4 Prozent der Ausgaben eines Arbeiter- und Angestelltenhaushaltes aus (Gunnar Winkler [Hrsg.], Sozialreport DDR 1990, S. 170).

Durch die niedrigen Mieten wurden aber Jahr für Jahr steigende Subventionen des Staates erforderlich. So wurden im Jahre 1988 etwa 16 Mrd. Mark aus dem Staatshaushalt für das Wohnungswesen einschließlich der Zuwendungen zur Aufrechterhaltung der niedrigen Mieten bereitgestellt. Gegenüber 1970 bedeutete dies eine Steigerung annähernd auf das Achtfache. Zwei Drittel der Bewirtschaftungskosten für den Wohnungsbau wurden aus dem Staatshaushalt gedeckt (Winkler a. a. O. S. 171).

Die genannten Preisverordnungen wurden durch die Verordnung über die Aufhebung bzw. Beibehaltung von Rechtsvorschriften auf dem Gebiet der Preise vom 25. Juni 1990 (GBl. I Nr. 37 S. 472) und später durch Anlage II zum Einigungsvertrag mit der Maßgabe aufrechterhalten, daß die Preisvorschriften hinsichtlich der Wohnraumieten am 31. Dezember 1991 außer Kraft treten sollten.

An die dadurch geschaffene Rechtslage knüpft § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG) i. d. F. des Einigungsvertrages an, indem er „für Wohnraum, dessen höchstzulässiger Mietzins sich bei Wirksamwerden des Beitritts aus Rechtsvorschriften ergibt“, die allgemeinen Möglichkeiten der Mieterhöhung nach §§ 2, 4 und 5 MHG ausschließt. Nur Mieterhöhungen aufgrund

von Modernisierungen nach § 3 MHG sind für diesen Wohnraum zulässig. § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 MHG ermächtigt jedoch die Bundesregierung, „durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. den höchstzulässigen Mietzins unter Berücksichtigung der Einkommensentwicklung schrittweise mit dem Ziel zu erhöhen, die in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 bezeichnete Miete zuzulassen. Dabei sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums zu berücksichtigen;
2. zu bestimmen, daß die Betriebskosten oder Teile davon nach § 4 anteilig auf die Mieter umgelegt werden dürfen“.

In den Erläuterungen zu den Anlagen zum Einigungsvertrag wird in diesem Zusammenhang ausgeführt: „Ziel muß es sein, diese Mieten in das auch im übrigen Bundesgebiet geltende Vergleichsmietenprinzip zu überführen . . .“ (Drucksache 11/7817 S. 174 zu Abschnitt II Nr. 7).

#### II. Mietenreform nach der deutschen Einigung

1. Die Erste Grundmietenverordnung (1. GrundMV) und die Betriebskosten-Umlageverordnung (BetrKostUV), beide vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269, 1270), bilden die Ausgangslage für die Überleitung in das Vergleichsmietensystem.

Durch die 1. GrundMV wurde der höchstzulässige Mietzins, der sich für Wohnraum im Beitrittsgebiet am 2. Oktober 1990 aus Rechtsvorschriften der DDR ergab, zum 1. Oktober 1991 um durchschnittlich 1 DM je qm Wohnfläche monatlich erhöht. Wohnwert und Ausstattungsmerkmale der Wohnungen wurden dabei mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt: Zuschläge von jeweils 0,15 DM konnten bei Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 mit Bad oder Zentralheizung ausgestattet waren, sowie bei Wohnungen in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern geltend gemacht werden. Abschläge in Höhe von je 0,15 DM je qm Wohnfläche galten für Wohnungen mit Außen-WC sowie für Wohnungen, die nicht in sich abgeschlossen waren.

2. Die BetrKostUV ermöglichte es den Vermietern, gleichzeitig mit der Mieterhöhung nach der 1. GrundMV für alle nach früherem DDR-Recht preisgebundenen Wohnungen die Betriebskosten umzulegen und Vorauszahlungen darauf zu erheben. Die Verordnung legte dabei den Begriff der Betriebskosten zugrunde, der sich im Miet- und Wohnungsrecht der alten Länder entwickelt hatte, und führte damit auf dem Gebiet der Betriebskosten praktisch zur Rechtseinheit.
3. Aufgrund der gestiegenen Mietereinkommen konnte zum 1. Januar 1993 mit der Zweiten Grundmietenverordnung (2. GrundMV) vom

27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416) ein weiterer Anpassungsschritt in Richtung auf das Vergleichsmietensystem vollzogen werden.

Die Anhebung der Mieten nach der 2. GrundMV erfolgte dabei differenziert nach der Ausstattung und dem Instandhaltungszustand der Wohnungen. Unabhängig vom Zustand der Wohnung erhöhte sich die Grundmiete im Regelfall um 1,20 DM je qm Wohnfläche monatlich. Dieser Grundbetrag verringerte sich für Wohnungen, die am 2. Oktober 1990 nicht mit einem Bad ausgestattet waren, um 0,30 DM sowie für Wohnungen, die bis zum Beitritt nicht mit einem Innen-WC ausgestattet waren, um weitere 0,15 DM. Zuschläge zum Grundbetrag in Höhe von 0,30 DM waren für Wohnraum in Einfamilienhäusern in Gemeinden mit mehr als 20 000 Einwohnern vorgesehen.

Abhängig vom Zustand der Gebäude wurden zusätzlich ab 1. Januar 1993 und 1. Januar 1994 Erhöhungsbeträge in Höhe von insgesamt 1,50 DM je qm zugelassen für Gebäude, deren Dach, Fenster, Außenwände, Hausflure, Treppenträume oder Installationen keine erheblichen Schäden aufwiesen. Drei dieser sog. Beschaffenheitszuschläge in Höhe von jeweils 0,30 DM konnten zum 1. Januar 1993 und zwei zum 1. Januar 1994 geltend gemacht werden. Mit dieser Regelung wurde die Instandhaltungsleistung des Vermieters honoriert und gleichzeitig ein Anreiz geschaffen, unterbliebene Instandsetzungen nachzuholen. Ergänzend dazu und zu den Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen (§ 3 MHG) wurde die Vereinbarung freiwilliger Mieterhöhungen nach Instandsetzung zugelassen (§ 3 der 2. GrundMV).

### III. Mieten- und Einkommensentwicklung seit der deutschen Einigung

1. Die geringe Qualität vieler Wohnungen in den neuen Ländern ist vor allem darauf zurückzuführen, daß die Mieten in der Vergangenheit für eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht ausreichten. Eine dem West-Standard vergleichbare Wohnqualität kann nur auf der Grundlage kostendeckender und wohnwertgerechter Mieten erreicht werden. Deshalb hat die Bundesregierung von der Ermächtigung in § 11 Abs. 3 MHG Gebrauch gemacht (vgl. im einzelnen oben II). Infolge der 1. GrundMV sind die Grundmieten zum 1. Oktober 1991 um ca. 1 DM auf 2 DM angestiegen. Damit erhöhten sich die Wohnkosten um durchschnittlich 62 DM monatlich je Wohnung. Bei den Vermietern führte die Erhöhung der höchstzulässigen Grundmiete zu einer Liquiditätsverbesserung von rund 3 Mrd. DM jährlich.

Durch die BetrKostUV ergaben sich Mietsteigerungen von ca. 3 DM, so daß von der gesamten Mietsteigerung in Höhe von ca. 4 DM etwa 3 DM auf die Betriebskosten entfielen. Die Umlage der tatsächlich anfallenden Betriebskosten der Wohnung auf die Mieter entlastete die Vermieter zusätzlich in erheblichem Umfang.

Aufgrund der geringen Anhebung der Grundmiete war insbesondere zur Finanzierung von Instandhaltungsinvestitionen ein weiterer Mietanhebungsschritt notwendig. Infolge der 2. GrundMV sind die Grundmieten zum 1. Januar 1993 um ca. 2 DM und zum 1. Januar 1994 noch einmal um ca. 0,50 DM angestiegen. Die Warmmieten betragen gegenwärtig einschließlich der Modernisierungsumlagen im Gesamtdurchschnitt der Wohnungen 8 bis 8,50 DM je qm und Monat.

Mit den Grundmietenvorordnungen, staatlichen Bewirtschaftungshilfen und Förderprogrammen sowie dem Altschuldenhilfegesetz wurde nicht nur die Existenz der Wohnungsunternehmen und des privaten Mietwohnungsbestandes gesichert, sondern wurden auch die für eine umfangreiche Investitionstätigkeit notwendigen Finanzierungsspielräume geschaffen.

2. Auch bei diesem Mietenniveau kann der vorhandene Instandsetzungsrückstau noch nicht in vollem Umfang beseitigt werden. Dazu kommt, daß den Wohnungsunternehmen aufgrund der ab 1. Juli 1995 fälligen Zinsen für die noch verbliebenen Altschulden Liquidität entzogen wird.

Aber nicht nur um den Grad der Kostendeckung zu verbessern, sondern auch für die Herausbildung wohnwertgerechter Mieten ist der Übergang in das Vergleichsmietensystem notwendig.

3. Der Anstieg der Mieten in den neuen Ländern war begleitet von hohen Einkommenszuwächsen. So stiegen die verfügbaren Einkommen im Zeitraum Februar 1992 bis Juli 1994 von durchschnittlich 1 912 DM auf 2 651 DM, d. h. um 38,7 Prozent. Der Preisanstieg einschließlich Mietsteigerung betrug zum gleichen Zeitraum 13,8 Prozent, so daß sich ein Zuwachs der Realeinkommen von ca. 22 Prozent ergab. Die günstige Einkommensentwicklung erstreckte sich auch auf die Bezieher von Sozial-einkommen, wie z. B. Rentner- und Arbeitslosenhaushalte.

Die Warmmietenbelastung aller Haushalte, d. h. der für die Miete einschließlich kalter Nebenkosten und Heizkosten aufzubringende Anteil des verfügbaren Einkommens, ist infolge der positiven Einkommensentwicklung trotz erheblicher Mietsteigerungen im Zeitraum Februar 1992 bis Mitte 1994 nur vergleichsweise geringfügig von gut 17 Prozent auf 20 Prozent angestiegen. Die Warmmietenbelastung in den alten Ländern liegt bei ca. 25 Prozent.

Für die Finanzierung der ab 1. Juli 1995 eintretenden Mietsteigerungen werden zusätzlich zu den bis Mitte 1994 eingetretenen Einkommenssteigerungen weitere Einkommenszuwächse zur Verfügung stehen (vgl. nachstehend IV. 2).

### IV. Eckwerte für einen Übergang in das Vergleichsmietensystem

Bei der Einigung über den Inhalt der 2. GrundMV haben die ostdeutschen Bauminister und der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau im sogenannten „Magdeburger Kompromiß“ am

27. Juni 1992 zur Einführung des Vergleichsmietensystems beschlossen: „Die Wohnungsbauminister stimmen darin überein, daß durch den heute getroffenen Kompromiß eine Regelung getroffen wurde, die ab Mitte 1995 den Übergang in das Vergleichsmietensystem ermöglicht und bis dahin weitere Mieterhöhungs-Verordnungen entbehrlich sind“.

Daneben ist von Bedeutung, daß die Zinshilfe für die Altschulden der Wohnungsunternehmen zum 1. Juli 1995 endet mit der Folge, daß für die überwiegende Zahl der Wohnungen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften der neuen Bundesländer von diesem Zeitpunkt an eine Zinsbelastung von ca. 1 DM pro qm Wohnfläche monatlich anfällt, die die Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen erheblich beeinträchtigt, wenn nicht zumindest ein teilweiser Ausgleich durch – wohnwertabhängige – Mieterhöhungen ermöglicht wird.

### 1. Besondere Übergangsregelung

Im Vergleichsmietensystem bilden sich ortsübliche Vergleichsmieten im wesentlichen aus den zwischen Mietern und Vermietern grundsätzlich frei vereinbarten Mieten. Der Übergang in das Vergleichsmietensystem in den neuen Ländern wird dadurch erschwert, daß Mieten, die keiner Preisbindung unterliegen, nur für Neubauten (Fertigstellung ab 3. Oktober 1990) und ihnen gleichgestellte, durch umfassende Rekonstruktion nicht bewohnbaren Wohnraums neu entstandene Wohnungen vorhanden sind. Dieses nach Art und Anzahl beschränkte Segment umfaßt nicht einmal 4 Prozent des Wohnungsbestandes. Für die Masse des preisgebundenen Wohnungsbestandes fehlt es dagegen an Vergleichsmieten.

Als Ersatz für ortsübliche Vergleichsmieten, die sich auf der Basis frei vereinbarter Mieten bilden, kommen weder langfristig reglementierte Mietanpassungen nach Art der Grundmietenverordnungen in Betracht noch die Übertragung westdeutscher Vergleichsmietenstrukturen auf die – ganz anders strukturierten – ostdeutschen Wohnungsbestände. Die letztgenannte Möglichkeit setzt im übrigen empirische Erhebungen und die Entwicklung von Anpassungsmodellen voraus, was einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen würde.

Dies alles macht eine besondere Übergangsregelung notwendig, die möglichst viele Elemente vom Vergleichsmietensystem übernimmt, aber die noch fehlenden Vergleichsmieten durch einen differenzierten wohnwertorientierten Einstieg ersetzt.

### 2. Berücksichtigung der Einkommensentwicklung

Wie bereits unter III ausgeführt, sind die verfügbaren Haushaltseinkommen von 1992 bis 1994 im Durchschnitt um 38,7 Prozent gestiegen. Abzüglich des Preisanstiegs einschließlich Mietsteigerungen von 13,8 Prozent ergab sich somit ein Zuwachs der Realinkommen von ca. 22 Prozent.

Dem entspricht es, daß die Belastung des verfügbaren Einkommens der Mieterhaushalte durch die Warmmiete trotz der Mietsteigerungen von 1992 bis 1994 nur geringfügig von gut 17 Prozent auf 20 Prozent angestiegen ist.

Ausgehend von einem – auch vom Sachverständigenrat erwarteten – weiteren Anstieg der Einkommen bis Ende 1995 nominal um ca. 10 Prozent werden den Mietern real etwa 5 Prozent oder ca. 140 DM zusätzlich zur Verfügung stehen.

Die durchschnittliche Belastung der Mieterhaushalte durch die Warmmiete wird infolge der Einkommensverbesserungen nur geringfügig steigen.

### 3. Wohngeld

Seit Inkrafttreten am 1. Oktober 1991 ist es die Aufgabe des Wohngeldsondergesetzes, die mit der mehrstufigen Mietenreform in den neuen Ländern verbundenen Mietsteigerungen für einkommensschwächere Haushalte sozial abzufedern und dadurch den Gegebenheiten in den neuen Ländern in besonderer Weise Rechnung zu tragen. Diese Aufgabe stellt sich auch für die vorgesehene Überleitung bisher preisgebundener Mieten in das Vergleichsmietensystem des Miethöhegesetzes (MHG).

Dafür sind folgende Änderungen des Wohngeldsondergesetzes erforderlich:

- a) Für die von Mieterhöhungen im zweiten Halbjahr 1995 betroffenen, besonders einkommensschwachen Haushalte wird ein degressiv gestaffelter Einkommensfreibetrag vorgesehen. Dieser Freibetrag liegt für Alleinstehende bei 900 DM im Jahr, entsprechend 75 DM im Monat. Für jedes weitere Familienmitglied wird ein Freibetrag von 300 DM im Jahr oder 25 DM im Monat abgesetzt. Der Freibetrag wird in voller Höhe dann berücksichtigt, wenn bei Alleinstehenden das monatliche Einkommen 1 000 DM nicht übersteigt; für jedes weitere Familienmitglied steigt diese Einkommensgrenze um 400 DM, der Freibetrag entsprechend um 25 DM im Monat. Werden die genannten Einkommensgrenzen überschritten, wird der Freibetrag für jeweils volle 100 DM der Überschreitung um 25 DM gekürzt.
- b) Im Falle spürbarer Mieterhöhungen soll auch bei allen Haushalten, die bereits Wohngeld beziehen, eine Überprüfung und ggf. Anpassung des Wohngeldes ermöglicht werden. Bei Wohngeldanträgen, die aus Anlaß der Mieterhöhung erstmals gestellt werden, oder bei Wiederholungsanträgen nach Ablauf eines Bewilligungszeitraums ist bei der Wohngeldberechnung von der erhöhten Miete auszugehen. Demgegenüber ist bei den Haushalten, die bereits Wohngeld beziehen, ein Antrag auf Neuberechnung nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 des Wohngeldsondergesetzes (WoGSoG) bisher nur dann zulässig, wenn die zu berücksichtigende Bruttokaltmiete (Miete einschließlich Nebenkosten ohne Wärme- und Warmwasserkosten) um mehr als 15 Prozent steigt. Da dieser Steigerungsbetrag in vielen Fällen der nach dem Entwurf des neuen § 12 MHG zulässigen Anhebungen der Nettokaltmiete (Miete ohne Nebenkosten) nicht überschritten werden dürfte, soll § 18 Abs. 1 Nr. 2 WoGSoG in der Weise ergänzt werden, daß grundsätzlich immer auch dann, wenn die Miete um mindestens 30 DM erhöht wird, auf Antrag eine Neuberechnung des Wohngeldes zulässig ist.

#### 4. Erhöhungen im laufenden Mietverhältnis

Bei Wohnungen in Gebäuden mit schlechtem Bauzustand ist in der Regel ein dem Markt mutmaßlich entsprechendes Mietenniveau bereits durch die Grundmietenverordnungen erreicht. Eine weitere Erhöhung der Grundmiete soll daher nur zulässig sein, wenn in dem Gebäude mindestens drei Merkmale für Beschaffenheitszuschläge nach der 2. GrundMV erfüllt sind. Für diese Wohnungen soll bei guter Ausstattung eine Erhöhung von 20 Prozent auf die Grundmiete ohne Modernisierungszuschläge zulässig sein (neuer § 12 Abs. 1 MHG), 15 Prozent der Erhöhung können ab 1. Juli 1995, weitere 5 Prozent ab 1. Januar 1997 verlangt werden.

Für Wohnungen, die nicht zugleich mit Zentralheizung und Bad ausgestattet sind, entspricht es dem niedrigeren Wohnwert, die Erhöhung jeweils um 5 Prozent abzusenken.

Andererseits erscheint ein Zuschlag von 5 Prozent für Einfamilienhäuser wegen deren besonderem Wohnwert – häufig verbunden mit einer Garten- oder sonstigen Grundstücksnutzung – angemessen, wie dies früher bereits in der 2. GrundMV geschehen ist. Das gleiche gilt für die sogenannten Wendewohnungen mit Weststandard; also solchen, die im komplexen Wohnungsbau geplant waren und nach dem 30. Juni 1990 fertiggestellt worden sind, sofern sie in ihrer Ausstattung Weststandard erreichen.

Bei einem – in engen Teilbereichen schon heute auftretenden – Überangebot an Wohnungen können diese pauschalen Erhöhungssätze zu einem Mietzins führen, der bei einer Neuvermietung nicht zu erzielen wäre. Deshalb soll der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern dürfen, wenn das Niveau der während des Mietverhältnisses oder bei Neuabschluß vereinbarten Mieten unter der vom Vermieter verlangten Erhöhung liegt.

Dieser Erhöhungsrahmen ermöglicht auf der anderen Seite die Deckung eines erheblichen Teils der am 1. Juli 1995 eintretenden Zinsbelastung durch Altschulden, ein Eckwert, der vor allem im Hinblick auf die ungeschmälerete Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen von Bedeutung ist.

#### 5. Neuvertragsmieten

Bei Neuvertragsmieten, aus denen und den nach Nummer 4 erhöhten Bestandsmieten sich künftig die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln werden, kann bei der Wiedervermietung von Wohnraum nicht ein beliebig hoher Mietzins vereinbart werden. Nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) handelt vielmehr ordnungswidrig, wer unter den dort näher bestimmten Voraussetzungen einen Mietzins fordert, annimmt oder vereinbart, der mehr als 20 Prozent über den üblichen Entgelten für derartigen Wohnraum liegt. Durch eine gesonderte Regelung zu dieser Vorschrift werden einzelne Fälle für den bislang preisgebundenen Wohnraum im Beitrittsgebiet klargestellt.

Der Mieter kann in diesen Fällen die Zahlung des überhöhten Mietzinses verweigern und den über-

höhten Teil des bereits von ihm bezahlten Mietzinses zurückfordern.

#### 6. Begrenzung des Modernisierungszuschlags

Für Modernisierungen im Sinne des § 3 MHG soll eine Begrenzung bei 3 DM je qm Wohnfläche eingeführt werden. Damit sollen die Mieter vor starken Mietbelastungen geschützt werden.

Diese Begrenzung ermöglicht ohne Berücksichtigung staatlicher und sonstiger Modernisierungsbeihilfen einen Modernisierungsaufwand von ca. 20 000 DM je Wohnung in der durchschnittlichen Größe von 62 qm. Wird staatliche Hilfe in Anspruch genommen, so kann sich dieser Betrag bis zu einer Größenordnung von 25 000 bis 28 000 DM (KfW-Programm) erhöhen.

Die Begrenzung gilt nicht, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die oder deren Umfang durch Rechtsvorschrift oder behördliche Anordnung veranlaßt worden sind.

Weitergehende Vereinbarungen einer Mieterhöhung nach Modernisierung sind nach § 17 i. V. m. § 10 Abs. 1 MHG zulässig. Bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes begonnene Modernisierungsmaßnahmen sind von der Begrenzung ausgenommen.

#### 7. Einseitige Mieterhöhung oder Zustimmungsprinzip

Für die Mieterhöhung gilt grundsätzlich das Verfahren nach dem MHG. Erteilt der Mieter die Zustimmung, so schuldet er den erhöhten Mietzins von Beginn des dritten Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter dem Erhöhungsverlangen bis zu diesem Zeitpunkt nicht zu, z. B. weil die ortsübliche Neuvertragsmiete niedriger ist als die verlangte Erhöhung, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. In diesem Fall schuldet der Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung auf den Mietzins für vergleichbaren Wohnraum, in jedem Fall aber nach oben begrenzt durch das ursprüngliche Erhöhungsverlangen.

#### 8. Dauer der Übergangszeit

Die Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis in einer Größenordnung von 10 bis 20 Prozent berücksichtigen die Einkommensentwicklung bis Ende 1995. Die Übergangszeit, in der die Mieten nur mit den Begrenzungen durch dieses Gesetz angehoben werden dürfen, soll bis Ende 1997 befristet werden. Am Ende dieser Zeit werden die Mieten in den neuen Bundesländern sich in einer Höhe bewegen und in einer Weise strukturiert sein, die einen nahtlosen Anschluß des Vergleichsmietensystems zulassen. Durch die Kappungsgrenzen des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG wird sprunghaften Mieterhöhungen vorgebeugt.

Eine längere Frist würde dazu führen, daß sich dann die Wohnkostenbelastung in den neuen Bundesländern entgegen den wirtschaftlichen Erfordernissen von derjenigen in den alten Bundesländern entfernen würde.

Im übrigen ist, wie das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 22. November 1994 betont hat, zu berücksichtigen, daß Mietpreisbindungen die freie Verfügung über das Eigentum und dessen Nutzung einschränken: „Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele legitimiert werden, sind verfassungsrechtlich dennoch nicht ausgeschlossen... Die Eigentums-garantie gewährleistet nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Gerade im Bereich der Wohnungsmiete verlangt die Sozialbindung aus Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern, den der Gesetzgeber vorzunehmen hat (...). Dabei verfügt er angesichts des Umstandes, daß sich auf beiden Seiten grundrechtliche Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestaltungsspielraum... Die von Artikel 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen wären aber jedenfalls dann überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden“ (Bundesverfassungsgericht, Beschluß des 1. Senats vom 22. November 1994, I BvR 351/91, S. 21). Im Hinblick auf diese Entscheidung soll die Übergangsfrist möglichst kurz gehalten werden.

#### 9. Einordnung der Übergangsregelungen in das Miethöhegesetz

Die bisherigen Vorschriften zur Mietanpassung befinden sich im MHG bzw. in auf dieses Gesetz gestützten Verordnungen. Um diesen Standort zu erhalten, sollen durch das Mietenüberleitungsgesetz die erforderlichen Regelungen an das MHG angefügt werden. Es ist nicht erforderlich, ein eigenes neues Gesetz zu schaffen, das Sonderregelungen für das MHG enthält.

Die einzelnen Vorschriften werden nach Ablauf der Übergangsfrist ohne erneute Gesetzgebung weitgehend gegenstandslos. Danach wird das Vergleichsmietensystem des MHG im ganzen Bundesgebiet zur Anwendung gelangen.

#### V. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Grundmieten werden in der zweiten Hälfte des Jahres 1995 nach Maßgabe der einzelnen Wohnungstypen von gegenwärtig durchschnittlich rund 5 DM auf etwa 5,60 DM bzw. 12 Prozent ansteigen. Dadurch ergeben sich im Durchschnitt zusätzliche Wohnkosten von ca. 37 DM pro Monat. Die Warmmieten werden nach der Mietanhebung Ende 1995 mit ca. 9 DM gut 12 Prozent höher sein als Mitte 1994. Angesichts von Einkommenssteigerungen in Höhe von durchschnittlich 10 Prozent ergibt sich also ein geringfügiger Anstieg der Wohnkostenbelastung. Bei der Mietentwicklung wurden jedoch auch modernisierungsbedingte Mietsteigerungen berücksichtigt, so daß der Anstieg der Warmmietenbelastung auch eine Verbesserung der Wohnqualität widerspiegelt.

Mieter mit niedrigem Einkommen, die die mit den anstehenden Mieterhöhungen verbundene Mehrbelastung aus eigener Kraft nicht tragen können, erhalten Wohn-geld, das durch das Vierte Gesetz zur Än-

derung des Wohngeldsondergesetzes verbessert werden soll. Die durchschnittliche Mietbelastung der Wohngeldempfänger lag Mitte 1994, bezogen auf die Bruttowarmmiete und abhängig von Ausstattung und Größe der Wohnung sowie der Haushaltsgröße, in einem Bereich von etwa 16 und 25 Prozent. Zugrunde gelegt wurden dabei Wohnflächen, die für Wohngeldempfänger im Beitrittsgebiet typisch sind. In den alten Bundesländern beträgt die entsprechende Durchschnittsbelastung ca. 30 Prozent.

Die Belastung der Wohngeldempfänger durch die Warmmiete dürfte in den neuen Bundesländern nach den in der zweiten Hälfte des Jahres 1995 zu erwartenden Mieterhöhungen im Durchschnitt um etwa 2 Prozent des verfügbaren Einkommens ansteigen und damit weiterhin deutlich unter den Belastungen durch die Warmmiete in den alten Bundesländern liegen.

Durch die höhere Mietbelastung infolge des Mietenüberleitungsgesetzes entstehen den kommunalen Trägern der Sozialhilfe Mehraufwendungen durch die Übernahme der Unterkunftskosten im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt. Legt man zugrunde, daß es im Beitrittsgebiet im Jahre 1995 durchschnittlich 0,3 Millionen Empfängerhaushalte von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt geben wird, so wird dies Mehrkosten der Träger der Sozialhilfe von schätzungsweise 30 Mio. DM zur Folge haben.

Beim Wohngeld werden die Rechtsänderungen im Jahre 1995 zu Mehrausgaben von 126 Mio. DM führen, die der Bund und die im Beitrittsgebiet betroffenen Länder jeweils zur Hälfte zu tragen haben.

Von den Mehrausgaben sind 40 Mio. DM auf die höhere Mietbelastung und 86 Mio. DM auf die Änderung des Wohngeldsondergesetzes zurückzuführen.

Die Bundesregierung beabsichtigt für das Jahr 1996 im Zusammenhang mit der anstehenden Novellierung des Wohngeldgesetzes eine Vereinheitlichung des Wohngeldrechts. Das Wohngeldsondergesetz soll bis zum Inkrafttreten dieser Wohngeldrechtsnovelle anwendbar bleiben. Seine Geltungsdauer wird entsprechend verlängert werden.

#### VI. Auswirkungen auf die Verbraucherpreise

Infolge des Gesetzes werden die Mieten in laufenden Verträgen um durchschnittlich ca. 0,60 DM pro qm und Monat ansteigen.

Daraus ergibt sich 1995 für das Verbraucherpreisniveau im Beitrittsgebiet ein Anstieg von ca. 1,4 Prozent. Dazu kommen Mietsteigerungen infolge höherer Neuvertragsmieten und der Aufhebung der Kappungsgrenze für die umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten. Aufgrund der geringen Fluktuationsrate von ca. 4 Prozent pro Jahr haben allerdings die im Laufe eines Jahres vereinbarten Zuschläge bei Neuvermietung auf das Verbraucherpreisniveau nur ganz geringe Auswirkungen. Auch die Aufhebung der Kappungsgrenze für die umlagefähigen Heiz- und Warmwasserkosten fällt wegen der geringen Zahl der betroffenen Haushalte nur geringfügig ins Gewicht. Durch die zum 1. Januar 1997 mögliche An-

hebung der Mieten in laufenden Verträgen um 5 Prozent wird das Verbraucherpreisniveau um schätzungsweise 0,6 Prozent ansteigen.

## VII. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht, Strafrecht) und Artikel 74 Nr. 7 (öffentliche Fürsorge) und Nr. 18 GG (Wohnungswesen).

Gemäß Artikel 104 a Abs. 3 Satz 3 des Grundgesetzes ist die Zustimmung des Bundesrates wegen der Änderungen des Wohngeldsondergesetzes in Artikel 4 erforderlich.

### B. Zu den einzelnen Vorschriften

#### Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 11 MHG)

Absatz 1 entspricht der bisherigen Regelung und stellt klar, daß auf Neubauwohnungen und auf wiederhergestellten, bisher unbenutzbaren Wohnraum das MHG ohne Abstriche anzuwenden ist, sofern dieser Wohnraum nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde. Zusätzlich gelten die §§ 1 bis 10a MHG ohne Einschränkungen auch für Wohnraum, dessen Errichtung im Wege der vereinbarten Förderung im Sinne von § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) gefördert wurde.

Absatz 2 regelt, daß der übrige Wohnraum im Beitrittsgebiet grundsätzlich auch den Vorschriften des MHG unterliegen soll; allerdings mit den durch das Fehlen einer ortsüblichen Vergleichsmiete bedingten und durch die erforderliche Rücksichtnahme auf die Einkommensentwicklung im Beitrittsgebiet gebotenen Sonderregeln der §§ 12 ff. Es wird prinzipiell der gesamte Wohnungsbestand aus der Zeit vor dem Beitritt erfaßt. Der Wohnraum, für den die Sonderregelungen gelten, wird nicht mehr dadurch bezeichnet, daß es sich um Wohnraum handelt, der früher Preisvorschriften unterlag. Prinzipiell war der gesamte Wohnraum in den neuen Bundesländern in diesem Sinne preisgebunden. Insoweit decken § 11 Abs. 2 alter und neuer Fassung den gleichen Wohnraumbestand ab.

Ausgenommen von der Geltung des MHG bleiben die in § 10 Abs. 3 MHG benannten Wohnungen. § 11 Abs. 2 verweist auf die §§ 1 bis 10a MHG, also auch auf § 10 Abs. 3 MHG. § 10 Abs. 3 MHG wiederum nimmt die Vorschriften der §§ 1 bis 9 MHG für die in § 10 Abs. 3 beschriebenen Sachverhalte aus. Da die §§ 12 bis 17 ihrerseits jeweils an die §§ 1 bis 9 anknüpfen, gelten auch diese Vorschriften nicht für den in § 10 Abs. 3 MHG genannten Wohnraum.

Im Ergebnis bleibt damit Wohnraum, der mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert worden ist, ausgenommen. Dies gilt für mit öffentlichen Mitteln geförderte Sozialwohnungen (§§ 1 ff. des Wohnungsbindungsgesetzes), mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Neubauwohnungen im Sinne der §§ 87a, 111 II. WoBauG und die mit Aufwendungshilfen geförderten Neubauwohnungen im Sinne der §§ 88 bis 88c II. WoBauG. Unberührt bleibt auch

Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist; Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist, und Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

#### Zu Artikel 1 Nr. 2

##### Zu § 12 MHG

In § 12 wird das allgemeine Erhöhungsrecht im laufenden Vertrag geregelt. Die Voraussetzungen des § 2 MHG, insbesondere die Jahresfrist der Nummer 1 des Absatzes 1 müssen eingehalten werden. Die gewählte Differenzierung dient der Annäherung der bestehenden preisgebundenen Mieten an sich unter Marktverhältnissen herausbildende Mietstrukturen. Die in dem Übergangszeitraum höchstzulässigen Mietanhebungen sollen den Kostendeckungsgrad der Mieten verbessern und dazu beitragen, daß sich in den neuen Ländern eine stärker an den Wohnwerten orientierte Mietdifferenzierung ergibt. Wohnwertunterschiede sollten sich aus Gründen der Gerechtigkeit und zur Schaffung von Investitionsanreizen in Mietunterschieden niederschlagen. Deshalb enthält § 12 Abs. 1 bis 3 nach Bauzustand und Ausstattung differenzierte Mietanhebungssätze. Mieten, die die Wohnwertvorstellungen der Mieter widerspiegeln, werden sich allerdings erst nach einer Reihe von Jahren nach Auslaufen der Übergangsregelung herausbilden.

##### Zu Absatz 1

Ausgangspunkt ist eine Erhöhung um 20 Prozent des bisherigen Mietzinses. Die Mietanhebung bezieht sich auf die Mieten ohne Erhöhung aufgrund von Modernisierungen und Instandsetzungsvereinbarungen im Sinne von § 3 der 2. GrundMV, um Verzerrungen des Mietniveaus durch weitere Zuschläge auf schon erhöhte Mieten zu vermeiden. Um zu vermeiden, daß bei schlecht instand gehaltenen Wohnungen die Miete erhöht wird, ist Voraussetzung für diese Erhöhung, daß mindestens drei der fünf Beschaffenheitszuschläge nach § 2 der 2. GrundMV vom Vermieter verlangt werden dürfen.

Der Spielraum für Mieterhöhungen reduziert sich um 5 Prozent, wenn eines der in Satz 2 genannten Ausstattungsmerkmale fehlt. Die Reduzierung soll dem niedrigeren Wohnwert einer nicht mit Zentralheizung und Bad ausgestatteten Wohnung Rechnung tragen.

##### Zu Absatz 2

Von der Erhöhung nach Absatz 1 um insgesamt bis zu 20 Prozent können bis zu 15 Prozent ab 1. Juli 1995, weitere 5 Prozent ab 1. Januar 1997 geltend gemacht werden.

##### Zu Absatz 3

Neben der in Absatz 2 vorgesehenen Absenkung des Erhöhungssatzes soll durch zwei zusätzliche Erhöhungskriterien in Absatz 3 weiter differenziert werden.

**Zu Nummer 1**

Ein von einem Haushalt genutztes Einfamilienhaus hat einen erheblich höheren Wohnwert als eine Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, die in aller Regel keinen Garten hat und bei der durch das Zusammenleben von mehreren Parteien leicht Störungen auftreten können. Der höhere Wohnwert soll sich auch im Mietzins niederschlagen.

**Zu Nummer 2**

Ein Teil der noch im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus begonnenen und zum 30. Juni 1990 noch im Bau befindlichen Wohnungen – die sog. „Wendewohnungen“ – weisen bereits einen dem Weststandard nahekommenden oder vergleichbaren Wohnwert auf. Außerdem ist mit den Wendewohnungen in der Regel eine höhere Zinslast verbunden, als sie Unternehmen ohne Wendewohnungen tragen müssen. Deshalb ist ein Mietaufschlag für Wendewohnungen gerechtfertigt. Auf Wohnungen, die in den sozialen Wohnungsbau übernommen wurden, ist die Regelung nicht anzuwenden.

**Zu Absatz 4**

Da die Nettokaltmieten in den neuen Bundesländern noch immer relativ gering und außerdem die Einkommen stark angestiegen sind, ist es gerechtfertigt, Mieterhöhungen nach der 1. GrundMV und nach den §§ 1, 2 und 4 der 2. GrundMV bei der Kappungsgrenze des § 2 Abs. 1 Nr. 3 MHG außer Betracht zu lassen. Hat der Mieter mit dem Vermieter allerdings eine freiwillige Mieterhöhung nach einer Instandsetzung im Sinne von § 3 der 2. GrundMV getroffen, so soll dem Mieter diese freiwillige Mieterhöhung auf die Erhöhung nach den Absätzen 1 bis 3 angerechnet werden.

**Zu Absatz 5**

Da bei entspanntem Wohnungsmarkt der Fall eintreten kann, daß die nach den Absätzen 1 bis 3 zulässigen Mieten nicht erzielbar sind, soll der Mieter das Recht zur Verweigerung der Zustimmung haben, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete für nach dem Inkrafttreten neu abgeschlossene Mietverhältnisse in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden im Beitrittsgebiet oder für vereinbarte Erhöhungen unter dem vom Vermieter verlangten Mietzins liegt. Er muß dies auch im Rechtsstreit ggf. beweisen. Ergibt sich eine unter dem vom Vermieter verlangten Mietzins liegende Miete, soll der Vermieter nicht zur Durchführung eines neuen Mieterhöhungsverlangens gezwungen sein, sondern vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung auf den ortsüblichen Mietzins verlangen können. Dabei darf er aber nicht mehr verlangen, als ihm nach den Absätzen 1 bis 4 zustünde.

**Zu Absatz 6**

Absatz 6 regelt das Verfahren. Der Vermieter muß die Mieterhöhung schriftlich erklären und die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 4 erläutern. Der Mieter muß anders als nach der Grundmietverordnung die Zustimmung erklären. Die Frist wird im Hin-

blick auf den kurzen Zeitraum zwischen Inkrafttreten des Gesetzes und dem Wirksamwerden der ersten Mieterhöhung zum 1. Juli 1995 auf mindestens einen Kalendermonat verkürzt.

**Zu Absatz 7**

Um den Übergang in das Vergleichsmietensystem zu erleichtern, sind insbesondere nach dem Auslaufen der Übergangszeit Mietspiegel erforderlich, die nach den dann vorliegenden frei vereinbarten Vergleichsmieten aufzustellen sind. In diesen Mietspiegeln sollen für eine weitere Übergangszeit bis zum 30. Juni 1999 auch die Entgelte nach den Absätzen 1 bis 4 berücksichtigt werden dürfen, die wegen ihrer Anknüpfung an die durch die 1. und 2. GrundMV noch preisgebundenen Mieten keine frei vereinbarten Mieten im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 sind.

**Zu § 13 MHG**

Durch § 13 werden Mieterhöhungen nach Modernisierung auf 3 DM pro Quadratmeter begrenzt. Die Begrenzung der Modernisierungsumlage soll verhindern, daß die Mieter zu stark belastet werden. Andererseits soll aber auch die Modernisierung nicht zu sehr beeinträchtigt werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von 62 qm zugrunde gelegt, kann für jede Wohnung ein Modernisierungsaufwand von ca. 20 000 DM durch diese Regelung uneingeschränkt nach § 3 MHG mit 11 Prozent jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Werden öffentliche Mittel für die Modernisierungsmaßnahme in Anspruch genommen, erhöht sich dieser Betrag auf 25 000 bis 28 000 DM (KfW-Programm).

Mit diesem Betrag ist eine durchaus nachhaltige Modernisierung möglich. Das belegen auch Erfahrungen aus der Vergangenheit: Nach Erhebungen des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik vom Juli 1994 zahlten 30 Prozent aller Mieter einen Modernisierungszuschlag, der bei diesen Haushalten durchschnittlich 1,15 DM pro qm im Monat betrug. Selbst bei umfangreichen Modernisierungen, bei denen Sammelheizung, Bad oder Innen-WC eingebaut und Vollausrüstung erreicht wurde, liegt die Modernisierungsumlage im Schnitt bei 2,14 DM pro qm und Monat. In nur 8 Prozent der Fälle führten Wertverbesserungen zu Modernisierungszuschlägen über 3 DM und mehr.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß die Begrenzung nur bis Ende 1997 beschränkt ist. Soweit die Mieter selbst eine Modernisierung wollen, die aus der zulässigen Umlage nicht zu finanzieren ist, kann eine höhere Umlage wirksam vereinbart werden (vgl. § 17). Insgesamt wird damit die wohnungswirtschaftlich erwünschte Modernisierung nicht nennenswert behindert.

Vor Luxusmodernisierungen wird der Mieter durch § 541 b BGB geschützt. Der Mieter braucht eine Modernisierung nicht zu dulden, wenn die Maßnahme für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist.

Durch die Kappung auf 3 DM stellt der Gesetzgeber allerdings klar, daß in aller Regel eine solche Mieterhöhung nach Modernisierung auch im Rahmen des § 541 b BGB zulässig sein wird. Der Kappungsgrenze kann insoweit eine Ausstrahlwirkung zukommen. Die Auffassung, daß Modernisierungsumlagen in Höhe von bis zu 3 DM pro qm und Monat in aller Regel finanziell verkraftet werden können, wird durch empirische Untersuchungen gestützt. Danach ist in den neuen Ländern der Wunsch nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen stark ausgeprägt. Im Durchschnitt waren Mitte 1994 weit über die Hälfte der Mieter bereit, für Wohnwertverbesserungen zwischen 2 und 3 DM je qm und Monat mehr an Miete zu zahlen. Aufgrund der weiterhin positiven Einkommensentwicklung und der zunehmenden Orientierung an westlichen Wohnstandards ist also davon auszugehen, daß Modernisierungsumlagen von bis zu 3 DM keine Härte für die Mieter darstellen. Bei einkommensschwachen Mietern wird darüber hinaus ein Teil der Modernisierungsumlage durch das Wohngeld abgedeckt.

Die Kappung gilt nicht für Kosten von Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Rechtsvorschriften, behördlichen Anordnungen oder sonstigen Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchführen mußte. Es erscheint unbillig, den Vermieter abweichend von § 3 MHG mit derartigen Kosten zu belasten. Die Formulierung ist dem § 10 a Abs. 2 Satz 2 nachgebildet. Mit der Wendung „soweit der Vermieter . . . durchgeführt hat“ wird sichergestellt, daß bei einer Maßnahme, von der nur ein Teil vom Vermieter nicht zu vertreten ist, die Kosten dieses Teils über den Kappungsbetrag von 3 DM hinaus umgelegt werden können. Durch die Worte „ . . . oder deren Umfang . . .“ wird zusätzlich verdeutlicht, daß bei Maßnahmen, die der Vermieter zwar aus eigenem Entschluß begonnen hat, deren Umfang aber durch Rechtsvorschriften wie z. B. die WärmeschutzVO bestimmt wird, Entsprechendes gilt.

Die Kappung der Mieterhöhung durch § 13 ist befristet. Sie gilt nicht für Modernisierungen, bei denen die Erhöhungserklärung erst nach dem 31. Dezember 1997 abgegeben wird. Von diesem Zeitpunkt an werden Mieterhöhungserklärungen wegen Modernisierung nicht mehr nach § 13 beschränkt.

Absatz 2 stellt klar, daß für Maßnahmen, mit deren baulicher Ausführung vor dem Inkrafttreten des Gesetzes begonnen wurde, das bisherige Recht gilt, das keine Betragsbegrenzung kannte (§ 11 Abs. 2 i. V. m. § 3 MHG).

#### Zu § 14 MHG

Das Mietrecht der ehemaligen DDR bot dem Vermieter keine Möglichkeit, die anfallenden Betriebskosten in tatsächlicher Höhe umzulegen. Diese Möglichkeit wurde dem Vermieter erst mit der BetrKostUV eröffnet.

Absatz 1 erhält dem Vermieter bis zum 31. Dezember 1997 die bislang nach der BetrKostUV bestehende Möglichkeit, Betriebskosten einseitig auf den Mieter umzulegen und entsprechende Vorauszahlungen zu verlangen. Nach diesem Zeitpunkt gilt die Umlage

von Betriebskosten und die Anforderung von Vorschüssen als vertraglich vereinbart, damit auch nach Auslaufen der Regelung eine Rechtsgrundlage für den Vermieter besteht, die Betriebskosten umzulegen und Vorschüsse anzufordern. Für Verträge, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen werden, gelten die allgemeinen Grundsätze, nach denen die Umlage von Betriebskosten und die Vorschußpflicht im Mietvertrag vereinbart werden muß (vgl. OLG Stuttgart, RES Bd. III § 2 MHG Nr. 43).

Durch Artikel 5 Abs. 1 Nr. 3 wird die BetrKostUV aufgehoben. Damit entfällt die Kappung der umlagefähigen Heizkosten gemäß § 4 Abs. 3 dieser Verordnung. Da der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes nicht immer mit dem Ende eines Betriebskostenabrechnungszeitraums zusammenfallen wird, bestimmt Absatz 2, daß Betriebskosten, die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes angefallen sind, auch nach dem Inkrafttreten nach den bisherigen Vorschriften abgerechnet werden müssen. Konkret bedeutet dies: Die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung dürfen für den Zeitraum bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nur bis zu der in § 4 Abs. 3 der BetrKostUV bestimmten Höhe auf die Mieter umgelegt werden. Satz 2 dieses Absatzes gewährt dem Vermieter die Möglichkeit, auch Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum nach Inkrafttreten des Gesetzes nach den bisherigen Vorschriften umzulegen und abzurechnen, um einen einheitlichen Abrechnungsschlüssel innerhalb eines Abrechnungszeitraums zu erhalten.

#### Zu § 15 MHG

Es wird klargestellt, daß die Zinsbelastung durch Alt-schulden, die die Vermieter zu tragen haben, nicht auf die Mieter umgelegt werden kann.

#### Zu § 16 MHG

Absatz 1 soll sicherstellen, daß dem Vermieter Erhöhungsmöglichkeiten nach § 2 der 2. GrundMV erhalten bleiben, soweit er sie bisher noch nicht ausgeschöpft hat. Dies erscheint erforderlich, um dem Vermieter diese Erhöhungsmöglichkeit auch dann zu erhalten, wenn die dazu notwendigen Instandsetzungsarbeiten sich über das Datum des Inkrafttretens des Gesetzes hinaus verzögert haben. Außerdem entsteht auf diese Weise für die Vermieter herabgewirtschafteter Wohnungen ein zusätzlicher Anreiz zu baulichen Instandsetzungsinvestitionen. Berechtigte Interessen der Mieter werden nicht beeinträchtigt, da die Mieter bei früherer Durchführung der Instandsetzungsarbeiten bereits nach der 2. GrundMV zur Zahlung dieser Beschaffenheitszuschläge verpflichtet gewesen wären.

Nach § 3 der 2. GrundMV konnten freiwillige Mieterhöhungen nach Instandsetzung in bestehenden Mietverhältnissen bis zum 1. Januar 1996 vereinbart werden. Absatz 2 stellt klar, daß entsprechende Vereinbarungen wirksam bleiben, auch wenn Instandsetzungsmaßnahmen z. B. erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden.

**Zu § 17 MHG**

Die Vorschrift stellt klar, daß auch von den §§ 12 bis 16 abweichende Vereinbarungen über eine Mieterhöhung während des Bestehens des Mietverhältnisses zulässig sind. Dies hat insbesondere Bedeutung für die Zustimmung des Mieters zu einer Modernisierungsumlage, die über die in § 13 erlaubten 3 DM pro qm und Monat hinausgeht.

Zum Schutz der Mieter mit geringer Geschäftsgewandtheit, die durch Vermieter zu übereilten Entschlüssen gedrängt werden könnten, gilt – von Ausnahmen abgesehen – das Haustürwiderrufsgesetz (HausTWG). Während des Bestehens eines Mietverhältnisses getroffene Mieterhöhungsvereinbarungen sind ihrer Art nach Verträge, die von § 1 Abs. 1 HausTWG erfaßt werden (OLG Koblenz, NJW 1994, S. 1418 ff.). Eine Erklärung, zu der der Mieter durch mündliche Verhandlung im Bereich einer Privatwohnung bestimmt worden ist, wird nach den Grundsätzen des HausTWG erst wirksam, wenn der Mieter sie nicht binnen einer Frist von einer Woche schriftlich widerruft. Der Lauf der Frist beginnt erst, wenn der Vermieter dem Mieter eine drucktechnisch deutlich gestaltete schriftliche Belehrung über sein Widerrufsrecht ausgehändigt hat. Der Übereilungsschutz des HausTWG reicht aus. Liegen die Voraussetzungen des Gesetzes nicht vor, hat der Mieter in aller Regel schriftliche Unterlagen zugesandt bekommen und ausreichend Zeit, sich über die Tragweite seiner abzugebenden Erklärungen zu informieren. Ein zusätzlicher Schutz ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

**Zu Artikel 2 (Angemessenheit von Entgelten)**

Die Vorschrift stimmt die sich aus den Übergangsregelungen des MHG ergebenden zulässigen Mieterhöhungen mit § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes ab.

Dazu stellt Nummer 1 zum einen sicher, daß die Mieten, die aufgrund von bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommenen Modernisierungsumlagen entstanden sind, auch im Falle der Neuvermietung keinen Tatbestand des § 5 WiStG erfüllen. Dies gilt auch für die nach § 13 MHG höchstzulässige Modernisierungsumlage von 3 DM.

Darüber hinaus wird durch Nummer 2 sichergestellt, daß – in Übereinstimmung mit § 5 WiStG – Entgelte im Falle der Neuvermietung bzw. Vereinbarung nicht unangemessen sind, die nicht mehr als 20 Prozent über dem üblichen Mietzins liegen, der sich aus den nach §§ 12, 16 oder § 17 MHG zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten ergibt.

Von der Vorschrift unberührt bleiben die sich aus § 5 WiStG ergebenden Regeln über die Unangemessenheit von anderen Fallgestaltungen, d. h. vor allem, daß sich die Neuvertragsmieten an den sich bildenden ortsüblichen Vergleichsmieten zu orientieren haben.

**Zu Artikel 3 (Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes)**

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz befaßt sich in den §§ 34 ff. mit Überlassungsverträgen zu Wohn-

zwecken und in den §§ 50ff. mit sonstigen Grundstücken, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Dabei nimmt § 35 Satz 2 auf § 11 Abs. 2 bis 7 MHG Bezug. Die Vorschrift ist deshalb an die nunmehr geltenden Regelungen für Mietpreise im Beitrittsgebiet anzupassen.

**Zu Artikel 4 (Änderung des Wohngeldsondergesetzes)****Zu Nummer 1 (§ 11b – neu)**

Aufgrund der Ermächtigung in Artikel 1 Nr. 7 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldsondergesetzes und des Wohngeldgesetzes vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2844) sind durch die Verordnung zur Änderung der Anlagen 1 bis 5 des Wohngeldsondergesetzes vom 9. November 1994 (BGBl. I S. 3419) die Anlagen 1 bis 5 des Wohngeldsondergesetzes für die Zeit ab 1. Juli 1995 neu gefaßt worden. Bei dieser Annäherung des Leistungsniveaus des Wohngeldes in den alten und in den neuen Bundesländern soll es bleiben (so auch schon Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Drucksache 12/8454, S. 9).

Allerdings ist es aus Anlaß des Übergangs von bisher preisgebundenen Mieten in das Vergleichsmietensystem des Miethöhegesetzes erforderlich, gerade bei Haushalten, die aufgrund der Struktur des Mietwohnungsbestandes keine dem Haushaltszuschnitt adäquate Wohnung nutzen können, Härtefälle zu vermeiden. Deshalb soll bei den ab 1. Juli 1995 durch Mietanhebungen betroffenen Haushalten ein nach der Familiengröße gestaffelter Freibetrag berücksichtigt werden. In der Kombination mit einem durch die höhere berücksichtigungsfähige Miete tendenziell steigenden Wohngeldbetrag wird dies häufig zu einem höheren Wohngeldanspruch als nach geltendem Recht führen.

Nicht alle Haushalte mit Anspruch auf Tabellenwohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz sind hier in gleicher Weise förderungsbedürftig. Deshalb wird der Einkommensfreibetrag auch nach der Einkommenshöhe gestaffelt. Besonders begünstigt sind dabei kleinere Haushalte mit niedrigem Einkommen. Im mittleren Einkommensbereich der für die Haushaltsgröße einschlägigen Wohngeldtabelle wird der Freibetrag für jeweils 100 DM zusätzliches (Netto-) Einkommen um 25 DM zurückgeführt und läuft beim Übergang in den oberen Einkommensbereich aus:

Haushaltsgröße	voller Freibetrag DM	bis zum monatl. Einkommen von DM	letzte Stufe reduzierter Freibetrag DM	bis zum monatl. Einkommen von DM
1	75	1 000	25	1 200
2	100	1 400	25	1 700
3	125	1 800	25	2 200
4	150	2 200	25	2 700
5	175	2 600	25	3 200

Die in § 18 Abs. 1 Nr. 2 – neu – vorgesehene erleichterte Wohngeldanpassung bei Mietanhebungen im laufenden Bewilligungszeitraum stellt sicher, daß der aus dem Einkommensfreibetrag entstehende Vorteil auch denjenigen zugute kommen kann, die bei Wirksamwerden einer spürbaren Mietanhebung bereits Wohngeld beziehen (vgl. auch die Begründung zu Artikel 4 Nr. 2).

#### Zu Nummer 2 (§ 18 Abs. 1 Nr. 2)

Der in Artikel 1 Nr. 2 dieses Gesetzentwurfs enthaltene § 12 MHG ermöglicht es, den bislang geschuldeten Mietzins um einen unterschiedlich hohen Prozentsatz anzuheben. Bezugspunkt ist dabei die um Erhöhungen wegen Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung gekürzte Nettokaltmiete. Die Höhe des Prozentsatzes ist u. a. von Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung und des Wohngebäudes abhängig.

Mieterhöhungen auf der Grundlage des vorgesehenen § 12 MHG werden sich im zweiten Halbjahr 1995 im Bereich von 10 bis 15 Prozent der – wie erwähnt – gekürzten Nettokaltmiete bewegen. Durch derartige Mietanhebungen wird der Grenzwert des § 18 Abs. 1 Nr. 2 WoGSoG, nach dem für eine Neuberechnung des Wohngeldes im laufenden Bewilligungszeitraum die zu berücksichtigende Bruttokaltmiete um mehr als 15 Prozent angestiegen sein muß, häufig nicht überschritten. Entsprechendes gilt, wenn z. B. aufgrund schrittweise realisierter Modernisierungsarbeiten der nach dem § 3 sowie dem vorgesehenen neuen § 13 MHG erhobene Modernisierungszuschlag jeweils nicht mehr als 15 Prozent der bisherigen Bruttokaltmiete ausmacht.

Um dennoch in allen Fällen gerade infolge der anstehenden Rechtsänderungen zu erwartender spürbarer Mietanhebungen eine umgehende Überprüfung der Höhe bereits bewilligten Wohngeldes zu ermöglichen, soll § 18 Abs. 1 Nr. 2 WoGSoG in der Weise ergänzt werden, daß der Erhöhungsantrag auch bei Mieterhöhungen um mindestens 30 DM zugelassen wird, unabhängig vom Anstieg der berücksichtigungsfähigen Bruttokaltmiete um mehr als 15 Prozent.

Der Grenzwert von 30 DM entspricht rund 10 Prozent der durchschnittlichen Bruttokaltmieten von Einpersonenhaushalten, die Ende 1993 Wohngeld nach dem Wohngeldsondergesetz bezogen. Er berücksichtigt in besonderer Weise die Situation kleiner Haushalte, auch der Haushalte mit über dem Durchschnitt liegenden Wohnflächen. Der Grenzwert trägt im

übrigen dem Umstand Rechnung, daß die Anlagen 1 bis 5 des Wohngeldsondergesetzes (Wohngeldtabelle) bei der Masse der aktuellen Wohngeldfälle für Mietenbereiche von jeweils 40 DM einen einheitlichen Wohngeldbetrag vorsehen. Wird der Grenzwert einer 30 DM höheren Bruttokaltmiete erreicht oder überschritten, ist – bei ansonsten unveränderten Daten (z. B. Betriebskosten, Einkommen, Haushaltsgröße) – überwiegend davon auszugehen, daß eine Überprüfung des Wohngeldanspruchs auch zur Festsetzung eines höheren Wohngeldes führt. Unvertretbarer Aufwand durch abzulehnende Erhöhungsanträge wird so beim Wohngeldempfänger und der Wohngeldverwaltung vermieden.

Ein zugelassener, aber gegebenenfalls negativ zu bescheidender Erhöhungsantrag hat grundsätzlich keinen Einfluß auf das dem Antragsteller bereits bewilligte Wohngeld, das bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraumes fortgezahlt wird. Anderes gilt nur dann, wenn auch eine erhebliche, nach § 18 Abs. 4 WoGSoG ohnehin meldepflichtige Einkommenserhöhung vorliegt, deren Berücksichtigung bei einer in diesem Falle von Amts wegen erfolgenden Neuberechnung des Wohngeldes tatsächlich zur Verringerung oder zum Wegfall des Wohngeldes führt.

Für die Bezieher von Mietzuschuß und die Bezieher von Lastenzuschuß verbleibt es im Hinblick auf die Voraussetzungen für einen Antrag auf erhöhtes Wohngeld im laufenden Bewilligungszeitraum auch nach der Neuregelung bei der Gleichbehandlung von Mietern und selbstnutzenden Eigentümern.

#### Zu Artikel 5 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten von Vorschriften)

Das Gesetz soll am Tage nach der Verkündung in Kraft treten. Damit kann der Vermieter frühzeitig die Mieterhöhungserklärung abgeben.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes sind die Regelungen, die bislang die Miethöhe und die Betriebskostenumlage im Beitrittsgebiet geregelt haben, entbehrlich und können außer Kraft treten.

Die Änderung des Wohngeldsondergesetzes soll zeitgleich mit den frühestmöglich wirksam werdenden Mieterhöhungen in Kraft treten. Dadurch wird gewährleistet, daß bei spürbaren Anhebungen der berücksichtigungsfähigen Mieten aufgrund der Änderungen des Miethöhegesetzes auch Haushalte, die bereits Wohngeld beziehen, unverzüglich einen Antrag auf Überprüfung und ggf. Anpassung des Wohngeldes stellen können.