

Geszentwurf

der Abgeordneten Christine Ostrowski, Gerhard Jüttemann, Dr. Evelyn Kenzler, Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Problem

Die meisten Mietspiegel, die in den östlichen Bundesländern aufgestellt wurden, gelten in ihrer gegenwärtigen Fassung nur noch bis zum 30. Juni 1999. Dies ist ausdrücklich in § 12 Abs. 7 Miethöhegesetz (MHG) so geregelt worden. Durch diese zeitliche Befristung im Gesetz kann nach diesem Zeitpunkt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr nach diesen Mietspiegeln festgestellt werden. Viele ostdeutsche Kommunen sind mit der neuerlichen Erstellung von Mietspiegeln auf der Basis der Erhebung neuer Daten überfordert. Es besteht also die Gefahr, daß Mietspiegel ab Juli 1999 als Orientierungsrahmen bei Mieterhöhungsverlangen in vielen ostdeutschen Kommunen überhaupt nicht mehr vorliegen.

B. Lösung

Die in § 12 Abs. 7 MHG getroffene Einschränkung, nach der die nach § 12 Abs. 1 bis 4 zulässigen Entgelte nicht über den 30. Juni 1999 hinaus für die Erstellung von Mietspiegeln verwendet werden dürfen, wird aufgehoben.

Die Streichung der besagten Frist aus § 12 Abs. 7 führt nicht zuletzt in den ostdeutschen Städten, die bereits Mietspiegel erstellt haben, zu einer erheblichen Kostenersparnis bei deren Fortschreibung.

C. Alternativen

Annahme eines neuen Gesetzes zur Regelung der Miethöhe und Inkraftsetzung zum 1. Juli 1999.

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

Für die öffentlichen Haushalte entstehen durch die Streichung der Frist aus § 12 Abs. 7 MHG keine zusätzlichen Kosten, sondern im Gegenteil durch den Verzicht auf erneute Datenerhebungen zur Aufstellung neuer Mietspiegel können Kosten eingespart werden.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1**Änderung des Gesetzes zur Regelung
der Miethöhe**

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242, 1254), wird wie folgt geändert:

§ 12 Abs. 7 erhält folgenden Wortlaut:

„(7) Abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 2 dürfen bei der Erstellung eines Mietspiegels auch die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Entgelte zugrunde gelegt werden.“

Artikel 2**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, den 4. März 1999

Christine Ostrowski

Gerhard Jüttemann

Dr. Evelyn Kenzler

Dr. Gregor Gysi und Fraktion

Begründung

Um den Übergang in das Vergleichsmietensystem sozial verträglich zu gestalten und einen nachvollziehbaren Einstieg zu gewährleisten, war die Regelung des § 12 Abs. 7 MHG getroffen worden, nach der, abweichend vom bisher gültigen Miethöhegesetz in Westdeutschland, die Bestandsmieten, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen an Höchstbeträge gebunden waren, in die Aufstellung von Mietspiegeln eingingen. Diese Regelung gilt jedoch laut § 12 Abs. 7 mit der Einschränkung, daß die Mietspiegel, die die nach § 12 Abs. 1 bis 4 zulässigen Entgelte einbezogen, nicht über den 30. Juni 1999 hinaus verwendet werden dürfen.

Die in ostdeutschen Kommunen vorhandenen Mietspiegel sind deshalb ab dem 1. Juli 1999 keine Grundlage und Orientierung mehr zur Festsetzung und Prüfung ortsüblicher Vergleichsmieten, sowohl für Vermieter als auch für Mieterinnen und Mieter, die vor Gerichten Bestand haben können.

Inzwischen hat sich der Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern jedoch in vielen Segmenten zu einem Angebotsmarkt entwickelt. Die Neuvertragsmieten sind in der letzten Zeit nicht mehr wesentlich angestiegen. Demzufolge bilden die in den Mietspiegeln ermittelten Vergleichsmieten auch über den 30. Juni 1999 hinaus die Ortsüblichkeit ab, so daß auf die Fristbeschränkung in § 12 Abs. 7 verzichtet werden kann.

Es hat sich darüber hinaus erwiesen, daß die Einbeziehung von Bestandsmieten beim Übergang ins Vergleichsmietensystem mietspreisdämpfend gewirkt hat. Diese positive Wirkung sollte nicht ersatzlos auslaufen, sondern ihre Aufnahme in das Mietrecht generell geprüft werden.

Vor der anstehenden generellen Novellierung des sozialen Mietrechts sollte der Gesetzgeber die Ergebnisse und Erfahrungen in Ostdeutschland, die sich positiv auf die Mietpreisentwicklung auswirkten, nicht abschaffen, sondern zunächst in Ostdeutschland beibehalten und ihre universelle Verwendbarkeit für ganz Deutschland prüfen.

Im Vorgriff auf eine allgemeine Reform des Mietrechts, die sowohl in der vorangegangenen Legislatur beabsichtigt als auch von der neuen Bundesregierung in Aussicht gestellt wurde, sollte die Frist aus dem § 12 Abs. 7 gestrichen werden und damit die Fortgeltung von vorhandenen Mietspiegeln in Gemeinden der neuen Bundesländer über den 30. Juni 1999 hinaus ermöglicht werden.

Die Streichung der besagten Frist aus § 12 Abs. 7 führt nicht zuletzt in den ostdeutschen Gemeinden, die Mietspiegel erstellt haben, zu einer erheblichen Kostenersparnis bei deren Fortschreibung.

