

Gesetzentwurf des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Zielsetzung

Beibehaltung mietpreisdämpfender Regelungen.

B. Lösung

Beibehaltung der zum 1. September 1998 auslaufenden Regelung einer Kappungsgrenze von 20 vom Hundert für Wohnraum, der vor 1981 errichtet wurde und dessen Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, durch Verlängerung der Regelung in § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) um weitere zwei Jahre bis 1. September 2000.

C. Alternativen

1. Unbefristete Verlängerung
2. Verzicht auf eine Verlängerung

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugaufwand

Keine

2. Vollzugaufwand

Keiner

E. Sonstige Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (432) – 842 00 – Mi 44/98

Bonn, den 18. Juni 1998

An die
Präsidentin des
Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 725. Sitzung am 8. Mai 1998 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes
zur Regelung der Miethöhe

mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Dr. Helmut Kohl

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**

In § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3604), das zuletzt durch ... geändert wor-

den ist, wird die Angabe „1. September 1998“ durch die Angabe „1. September 2000“ ersetzt.

Artikel 2**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Zu Artikel 1

1993 hat der Bundesgesetzgeber für Wohnungsbestände, die vor 1981 fertiggestellt wurden und deren Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, die Grenze für Mieterhöhungen innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren (Kappungsgrenze) von 30 vom Hundert auf 20 vom Hundert abgesenkt. Diese Regelung läuft zum 1. September 1998 aus. Sie gilt nur noch für Mieterhöhungsverlangen, die den Mietern vor dem 1. September 1998 zugehen.

Wenn diese Regelung ausläuft, kann dies vor allem in Ballungsgebieten eine beschleunigte Mietpreisentwicklung im mittleren Marktsegment und damit eine weitere Belastung der Mieterhaushalte zur Folge haben. Die mietpreisdämpfende Kappungsgrenze von 20 vom Hundert hat sich in der Praxis auch als sachgerecht bewährt.

In den vergangenen Jahren ist der Mietpreisindex regelmäßig stärker gestiegen als der Preisindex für allgemeine Lebenshaltungskosten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Mietkosten seit 1990 durchschnittlich um mehr als 30 vom Hundert, während der Gesamtindex der Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum lediglich um etwa 10 vom Hundert gestiegen ist (vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht März 1998). Besonders problematisch ist dabei die Entwicklung im mittleren und unteren Mietensegment im Altbau. Die Mieten stiegen 1995 und 1996 im Altbau mit 4,9 vom Hundert bzw. 4,3 vom Hundert ca. dreimal so stark wie die allgemeinen Preise mit 1,8 vom Hundert bzw. 1,5 vom Hundert (Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung).

Zwar hat sich der Wohnungsmarkt in Deutschland aufgrund einer hohen Neubaurate im vergangenen Jahr im oberen Preissegment etwas beruhigt. Für das mittlere und untere Marktsegment trifft diese Tendenz jedoch nicht zu. Selbst wenn man insgesamt eine ausreichende Zahl von Wohnungen unterstellen wollte, fehlen heute immer noch ausreichend preiswerte Wohnungen. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, daß diese Bestandsmieten voraussichtlich weiterhin im Durchschnitt doppelt so schnell wie die übrigen Lebenshaltungskosten steigen werden.

Gerade einkommensschwächere Mieter, die bevorzugt die preisgünstigeren Altbaubestände angemietet haben, sind aufgrund der Kappung bei 20 vom Hundert vor für sie untragbaren Mietsprüngen bewahrt worden. Dieses Schutzbedürfnis ist seit Einführung der Regelung im Jahre 1993 nicht geringer geworden. Gerade in der heutigen Zeit, in der viele und vor allem einkommensschwächere Menschen Sorgen um den Erhalt des Arbeitsplatzes haben und ständig steigende Beiträge für ihre soziale Sicherung gegen Krankheit und für das Alter aufwenden müssen, ist es um so wichtiger, vor allzu starken Mietpreissteigerungen geschützt zu sein. Da auch für die nächsten Jahre nur geringe Lohn- und Einkommenszuwächse zu erwarten sind, rechtfertigen weder die Mietentwicklung noch die Einkommensentwicklung eine Aufhebung der Kappungsgrenze von 20 vom Hundert.

Zwar wäre eine dauerhafte einheitliche Kappungsgrenze von 15 bis 20 vom Hundert einer Verlängerung der gespaltenen Kappungsgrenze von 20 vom Hundert neben der von 30 vom Hundert im übrigen vorzuziehen. Für eine solche Lösung fehlt allerdings im Moment eine parlamentarische Mehrheit. In der Zwischenzeit darf die befristete Kappungsgrenze von 20 vom Hundert nicht auslaufen. Die notwendige Verlängerung sichert damit lediglich den Status quo durch Beibehaltung der derzeit gültigen Regelung bis zu neuen Gestaltungsmöglichkeiten in der kommenden Legislaturperiode des Bundes. Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll. Kosten für Bund und Länder entstehen durch die Verlängerung nicht. Um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und um einkommensschwache Mieter vor unzumutbaren Mietsprüngen zu schützen, ist eine Fortführung der zeitlich befristeten niedrigeren Kappungsgrenze von 20 vom Hundert erforderlich.

Zu Artikel 2

Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll.

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung stimmt der mit dem Entwurf beabsichtigten Verlängerung der sog. „gespaltenen Kappungsgrenze“ in § 2 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) um weitere zwei Jahre bis zum 1. September 2000 nicht zu.

Die gesplattene Kappungsgrenze war im Jahr 1993 durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz eingeführt worden, um in der Zeit eines besonders angespannten Wohnungsmarktes die schutzwürdigen Interessen einkommensschwacher Mieter zu wahren. Danach sollten Mieten in bestehenden Verträgen innerhalb von drei Jahren lediglich um 20 vom Hundert bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden dürfen, wenn die Ausgangsmiete ohne Betriebskosten 8,00 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche überstieg. Dies sollte nicht für Neubauwohnungen gelten, die nach dem 31. Dezember 1980 fertiggestellt worden sind. Im übrigen sollte – im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete – die bisherige Kappungsgrenze in Höhe von 30 vom Hundert weitergelten. Die Wirksamkeit der gespaltenen Kappungsgrenze war in der Regelung selbst auf fünf Jahre bis zum 1. September 1998 begrenzt worden. Nach Ablauf dieses Datums gilt wieder die bisherige, einheitliche Kappungsgrenze von 30 vom Hundert.

Die zeitliche Befristung der gespaltenen Kappungsgrenze sollte deutlich machen, daß es sich bei dieser Regelung nicht um eine mietenpolitische Weichenstellung, sondern um eine Dämpfungsmaßnahme des Mietenanstiegs während einer Zeit außerordentlichen Wohnungsmangels handelte. Angesichts der deutlichen Entspannung, die derzeit auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist, besteht für diese Regelung kein Bedarf mehr. Dies macht ein Blick auf die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt gemessenen Mietenindex deutlich, der im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik erstellt wird. Ausgehend von der höchsten Steigerungsrate von durchschnittlich 5,9% im Jahr 1993 sind die Zuwächse bei den Bruttokaltmieten inzwischen spürbar zurückgegangen. Die Steigerungsrate des Mietenindex betrug

im Jahresdurchschnitt 1997 nur noch 2,6% und hat sich damit weiter der Steigerungsrate des Preisindex für die Lebenshaltung angenähert. Beide Indizes differierten Ende 1997 nur noch um 0,8 Punkte. Im April 1998 lag der Mietenanstieg in Gesamtdeutschland gegenüber dem Vorjahresmonat mit 1,8% nur noch 0,4 Punkte über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten.

Für die neuen Bundesländer ergab sich sogar ein geringfügig höherer Anstieg der Lebenshaltungskosten (1,6% gegenüber 1,5%). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß der Mietenindex die Bruttokaltmiete ausweist. Überproportionale Erhöhungen der Betriebskosten, die in letzter Zeit insbesondere aufgrund des erheblichen Anstiegs kommunaler Gebühren zu verzeichnen waren, fallen deshalb bei der Berechnung des Mietenindex besonders ins Gewicht. Für die Kappungsgrenzen im Sinne von § 2 MHG ist hingegen nur der Mietzins ohne Betriebskosten maßgebend. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, daß die beschriebene Entspannung der Wohnungsmärkte gerade auch in dem Marktsegment zu verzeichnen ist, für das die gesplattene Kappungsgrenze gilt.

Eine Verlängerung der gespaltenen Kappungsgrenze ist ferner auch schon deshalb abzulehnen, weil diese Regelung sich in der Praxis als kompliziert und gesetzestechnisch wenig gelungen erwiesen hat. Diese Bewertung kommt im übrigen bereits in dem Bericht zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts vom Dezember 1996 der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ zum Ausdruck. Die gesplattene Kappungsgrenze wird darin als eine Regelung bezeichnet, die unter Vereinfachungsgesichtspunkten „unerträglich“ sei. Mit dem Auslaufen der Regelung kann bereits punktuell die notwendige Vereinfachung des Mietrechts in einem wichtigen Punkt verwirklicht werden. Damit besteht auch nicht länger die Gefahr, daß die komplizierte Regelung weiterhin als Vorgabe für die Zulässigkeit von Mieterhöhungen mißverstanden wird.

