

mäeter, insbesondere auf der Grundlage des 2. Wohnraumbündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974, angesehen. Ziel der „Umkehr“ sollte eine fast völlige Freigabe des „Wohnungsmarktes“ sein. Mieterhöhungsverfahren sollten dadurch erleichtert werden, daß in Zukunft ein Mietzins schon dann als üblich angesehen werden sollte, wenn er innerhalb der Spanne eines Mietspiegels lag. Eine Begründung des Abwehens vom Mittelwert sollte entfallen.

Durch das Mietrechtsänderungsgesetz wollte die SPD/FDP-Bundesregierung nach eigenen Aussagen auch einen Beitrag zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den frei finanzierten Wohnungsbau leisten, d. h. einen lukrativen Baumarkt schaffen. Die gesetzliche Einführung einer Staffelmiete bei Wohnungsneubauten sollte fest vereinbarte Mietsteigerungen in einem Zeitraum bis zu 20 Jahren ermöglichen. Begründet wurde die Einführung der Staffelmiete damit, daß dem Vermieter eine bessere Übersicht über die „Rendite der Wohnungen“, d. h. über die Verwertungsbedingungen seines Kapitals verschafft werden sollte. Damit sollte zugleich der Anreiz für Investoren im Wohnungsneubau erhöht werden. Die Staffelmiete enthält für den Vermieter den Vorteil, daß er auf ein Mieterhöhungsverlangen nach dem Vergleichsmietprinzip nicht mehr angewiesen ist.

Nach dem Bruch der SPD/FDP-Koalition im Oktober 1982 wurde mit der Koalitionsvereinbarung zwischen CDU/CSU und FDP auch in der Entwicklung des Wohnungsmietrechts der BRD eine weitere Etappe eingeleitet. Die neue Koalition beilegte sich und brachte bereits am 5. November 1982 im Bundestag den Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen ein.<sup>5</sup> Mit ihm sollte die „Umkehr“ in der Wohnungspolitik — richtiger: die Abkehr vom bisherigen Mietrecht — noch konsequenter durchgesetzt werden.

Das am 10. Dezember 1982 vom Bundestag beschlossene, am 17. Dezember 1982 vom Bundesrat gebilligte und am 1. Januar 1983 in Kraft getretene Gesetz, das zutreffender „Mieterhöhungsgesetz“ genannt werden sollte, enthält — eingekleidet in diverse Änderungen und Ergänzungen des BGB, des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603) sowie weiterer Gesetze — ein differenziertes System von Regelungen, deren gemeinsames Ziel die höhere Rendite der „Anleger am Wohnungsmarkt“ ist. Ausgehend von der den Tatsachen widersprechenden Behauptung, daß „die Rechtentwicklung der letzten zehn Jahre ... unausgewogen Verbesserungen nur für die Rechtsstellung der Mieter gebracht und die berechtigten Belange der Vermieter vernachlässigt“ habe, was sich „letztlich zum Nachteil der Wohnungsuchenden ausgewirkt“ habe<sup>6</sup>, wurden z. T. den SPD/FDP-Gesetzen vom 27. Mai 1982 ähnliche, z. T. wesentlich darüber hinausgehende Regelungen getroffen, die vor allem einen Mietensanstieg für über 40 Millionen Mieter und eine Verminderung des Bestandes an Mietwohnungen bewirken werden.

Die wichtigste Regelung ist die Möglichkeit der „Vereinbarung zeitlich gestaffelter Mietzinsen in betragsmäßig unterschiedlicher Höhe“. Derartige Staffelmietvereinbarungen sind für zehn Jahre im voraus für alle neu abzuschließenden Mietverträge, auch für Mietverträge über Altbauwohnungen, zugelassen. Sie sind verbunden mit der Möglichkeit, das Kündigungsrecht des Mieters für vier Jahre zu beschränken.<sup>7</sup> In der Begründung des Gesetzentwurfs heißt es dazu zurückhaltend: „Die Vermieter können dann bereits bei Vertragsabschluß mit bestimmten Steigerungen die Mieteinnahmen kalkulieren und die Mieter bereits im voraus Höhe und Zeitpunkt der künftigen Mieterhöhungen beurteilen. Darüber hinaus entfällt für die Laufzeit der gestaffelten Mietzinsen die Notwendigkeit, gegebenenfalls das für beide Seiten mit Unsicherheiten verbundene Erhöhungsverfahren (im Vergleichsmietensystem — D. Verf.) durchführen zu müssen.“<sup>8</sup>

Im Kern geht es um eine kalkulierte, vorprogrammierte jährliche Mietsteigerung, der sich Wohnungsuchende angesichts der Alternativlosigkeit nicht entziehen können. Gerade die Alternativlosigkeit wird jedoch in allen Begründungen ausgeblendet — statt dessen ist von „Vertragsfreiheit“, „Liberalisierung“ und „Marktnähe“ die Rede. Die zeitweise erwogene Variante, statt der Staffelmiete eine „soziale Anpassungsklausel“<sup>9</sup> einzuführen, wurde fallengelassen, zumal die Ermöglichung des Kündigungsausschlusses zumindest für vier

Jahre verhindert, daß sich der Mieter dem Diktat entziehen kann.<sup>16</sup>

Durch die Veränderung des Begriffs „Vergleichsmiete“<sup>11</sup> und eine „Vereinfachung und Verbesserung des Mieterhöhungsverfahrens“<sup>12</sup> für die Vermieter mit Auswirkungen auf den größten Teil der bestehenden Mietverhältnisse wird vor allem innerhalb von drei Jahren ein Mietanstieg bis zu 30 Prozent ermöglicht.<sup>13</sup> Die übrigen in diesem Zusammenhang vorgenommenen Regelungen (Bezugnahme auf Mietspiegel, Benennung von Vergleichsobjekten, Verfahrensfragen) entsprechen in vielem den seinerzeit von der SPD/FDP-Koalition vorgeschlagenen Regelungen, worauf die CDU/CSU-Vertreter nicht vergaßen hinzuweisen.<sup>14</sup>

Weitere Regelungen betreffen sog. Zeitmietverträge, wodurch der bislang bestehende Kündigungsschutz für Mieter ganz wesentlich verändert wird, die Mietkaution<sup>15</sup> und vor allem die Wohnungsmodernisierung, hinsichtlich der eine Duldungspflicht des Mieters vorgesehen ist. Die zuletzt genannte Regelung wird — zusammen mit der durch Nichtregulierung völlig freigestellten Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen — auf eine Vertreibung der Mieter durch „Hinausmodernisierung“ zusteuern.

Das Ergebnis des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 ist deshalb absehbar:

Erstens bewirkt es einen Mietensanstieg in bisher nie gekanntem Umfang, der — wenn überhaupt — Investitionen in Altbauten und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen fördert und attraktiv macht.

Zweitens verschlechtert sich trotz gegenteiliger Behauptungen der Mieterschutz, weil die Mieter auf „kaltem Wege“ über „begründete“ Mieterhöhungsverlangen auf die Strafe gesetzt werden können.

Drittens findet eine gigantische Umverteilung zugunsten der Vermieter statt<sup>16</sup>, zum einen dadurch, daß die Mieter die ihnen diktierten höheren Mieten aufbringen müssen, zum anderen dadurch, daß die Mieter die Steuern zahlen, aus denen die Wohngeldzuschüsse und Sozialhilfeleistungen gezahlt werden, die dann wieder auf dem Weg über die erhöhten Mieten in die Vermietertaschen gelangen.

#### *Die Stellung der Werktätigen als Mieter in den verschiedenen Wohnungsarten*

Die Stellung der Mieter in der BRD ist prinzipiell von dem die kapitalistische Gesellschaftsordnung durchziehenden Grundwiderspruch gekennzeichnet: Der Mieter ist Nichteigentümer und steht dem Eigentümer der Wohnung gegenüber. Entsprechend dem Charakter aller Beziehungen zwischen Eigentümern und Nichteigentümern im Kapitalismus ist auch die Wohnung eine Ware, ist der Mietvertrag „ein ganz gewöhnliches Warengeschäft“<sup>17</sup>, sind die Mietbeziehungen letztlich Kaufbeziehungen, die von der sozialen Bedeutung der Wohnung und der Wohnverhältnisse für den Werktätigen als Raum zur Entfaltung gesellschaftlicher Beziehungen und zur Persönlichkeitsentwicklung abstrahieren.

Entsprechend dem Charakter und der konkreten Entwicklung des staatsmonopolistischen Kapitalismus in der BRD ist die Situation, in der sich die übergroße Mehrheit der Werktätigen als Mieter befindet, im Detail sehr differenziert. Dabei haben die verschiedenen Arten von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen großen Einfluß auf die tatsächliche und rechtliche Stellung der in diesen unterschiedlichen Wohnmischungsarten lebenden Mieter. Mit den Begriffen „Altbauwohnung“, „Sozialwohnung“, „steuerbegünstigter Wohnraum“ und „frei finanziert Wohnraum“ — um die wichtigsten zu nennen — werden nur unzureichend sehr komplexe Erscheinungsweisen der Wohnverhältnisse bezeichnet, die materielle, finanzielle, politische, juristische und soziale Aspekte einschließen. Für die grundsätzliche Typisierung im Zusammenhang mit der Darstellung mietrechtlicher Unterschiede müssen jedoch diese Begriffe genügen.

Als *Altbauwohnungen* gelten solche Wohnungen, die bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfähig fertiggestellt waren — mit Ausnahme der Wohnungen, die in der Zeit zwischen dem 25. Juni 1948 und dem 31. Dezember 1949 errichtet wurden. Die Miete im preisgebundenen Altbau setzt sich aus der Grundmiete, den Umlagen und den Zuschlägen zusammen.