

Die Tendenz in bezug auf die Altbauwohnungssubstanz ging seit langem dahin, nicht nur regelmäßige, gesetzlich ausdrücklich vorgesehene Mieterhöhungen zu ermöglichen, sondern auch in diesem Bereich die sog. Marktgesetze ohne gesetzgeberische Begrenzung wirken zu lassen.

Das 3. Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im band Berlin¹⁸ vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106) verdeutlicht diese Tendenz. Es sieht vor, die bisher geltende Mietpreisbindung ab 1983 schrittweise aufzuheben und bis 1990 gänzlich zu beseitigen. Von 1983 an sollen die Grundmieten der Altbauwohnungen jährlich um 5 Prozent bzw. 4 Prozent erhöht werden können. Dazu kommen verschiedene Zuschläge und Umlagemöglichkeiten. Beispielsweise können „Komfortzuschläge“ für Ausstattungsmerkmale wie Bad, Sammelheizung oder Aufzug bis zu 7 Prozent von der Grundmiete oder ein „Wohnwertzuschlag“ bis zu 5 Prozent von der Grundmiete (d. h. ein Zuschlag, der dem Baualter, der Lage im Gebäude und der Größe der Wohnung Rechnung tragen soll) erhoben werden. Insgesamt werden sich die Altbaukosten nach diesem Gesetz bis 1990 etwa verdoppeln.¹⁹ Hinzu kommt die Möglichkeit der Vermieter, bei frei werdenden Wohnungen Staff eimieten Vereinbarungen zu erzwingen.

Unter *Sozialwohnungen* werden solche Wohnungen verstanden, für die staatliche bzw. kommunale Mittel als Darlehen oder Zuschuß zur Deckung der Baukosten, der laufenden Aufwendungen oder der Finanzmittel (wie Zins- und Tilgungshilfen) eingesetzt werden. Sozialwohnungen werden nur unter bestimmten Voraussetzungen vergeben. Der Antragsteller muß die Bedingungen des § 25 i. V. m. § 116 des 2. Wohnungsbaugesetzes i. d. F. vom 1. September 1976 (BGBl. I S. 2673) erfüllen — insbesondere darf sein Jahreseinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen —, um als Ergebnis eines Antragsverfahrens einen Wohnberechtigungsschein für eine Sozialwohnung (§ 5 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen — Wohnungsbindungsgesetz — i. d. F. vom 22. Juli 1982 [BGBl. I S. 972]) zu erhalten.

Steuerbegünstigter Wohnraum ist solcher, bei dessen Schaffung der Eigentümer Steuervergünstigungen erhält und aus dem sich eine verbilligte Miete durch Zinssubventionen ergibt. Diese Subventionen werden aus staatlichen Mitteln in einem festgelegten Zeitraum an den Vermieter bzw. Eigentümer gezahlt.

Frei finanzierter Wohnraum ist ausschließlich mit Kapitalmitteln von „Wohnungsmarktanlegern“ geschaffener Wohnraum. Die Miete für diese Wohnungen wird zwischen Vermieter und Mieter im Sinne der Privatautonomie — also zugunsten der Kapitaleseite — „frei“ vereinbart.

Für bereits bestehende Mietverhältnisse gilt das Vergleichsmietensystem, wie es sich aus dem durch Gesetz vom 20. Dezember 1982 geänderten Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 ergibt. Danach ist der Vermieter beim Neuabschluß von Mietverträgen nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden; vielmehr kann sie frei, also über der ortsüblichen Miete liegend, vereinbart werden. Daneben besteht die Möglichkeit der Staffelmietenvereinbarung.

Der frei finanzierte Wohnraum wird künftig zunehmende Bedeutung für die Wohnungslage der Werktätigen gewinnen. Es ist auch die Wohnungsart, die die relativ größten Wachstumsraten aufweist. Der Grund dafür liegt in der Tendenz des stetigen Abbaus der Schutzvorschriften bei Altbauwohnungen und in der ständigen Verringerung des sozialen Wohnungsbaus, so daß kaum anderer Wohnraum verfügbar ist.

Die Bedeutung der unterschiedlichen Wohnungsarten verändert sich zunehmend. Tendenziell sind für die Mietsituation der Werktätigen nur noch Unterschiede zwischen frei finanziertem Wohnraum und dem Bestand an Sozialwohnungen relevant.

Mietpreissysteme und Möglichkeiten zur Mieterhöhung

Den unterschiedlichen Wohnungsarten folgend, bestehen in der BRD verschiedene Mietpreissysteme. Hier interessieren vor allem jene Aspekte, die im Hinblick auf Mieterhöhungen bedeutsam sind.

Unter *Kostenmiete*, die für Sozialwohnungen eine beson-

dere Rolle spielt, ist eine Miete zu verstehen, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist. Bei der Ermittlung der Kostenmiete ist gemäß §§ 8 a und 8 b des Wohnungsbindungsgesetzes i. d. F. vom 22. Juli 1982 von demjenigen Mdetbetrag auszugehen, der sich aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Quadratmeter der Wohnfläche ergibt. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die laufenden Aufwendungen, die sich aus sog. Kapital- und Bewirtschaftungskosten²⁰ zusammensetzen, den Erträgen gegenüberzustellen.

Neben der Kostenmiete darf der Vermieter vom Mieter einer Sozialwohnung zusätzlich bestimmte Umlagen, Zuschläge und Vergütungen verlangen, soweit diese bei der Berechnung der Kostenmiete noch nicht berücksichtigt sind. Diese Umlagen usw. können bis zu 60 Prozent der Miethöhe betragen.

Die derzeit noch wichtigste Form der Miete ist die *Vergleichsmiete*. Sie gilt für frei finanzierten Wohnraum. Schon bds zum 1. Januar 1983 konnte der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn dieser — abgesehen von weiteren Erhöhungsmöglichkeiten — seit einem Jahr unverändert war und der verlangte erhöhte Mietzins die ortsüblichen Mieten für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Lage und Beschaffenheit nicht überstieg. Der Vermieter konnte seinen Anspruch auf die Vergleichsmiete ggf. durch Klage auf Zustimmung durchsetzen. Bei der Begründung des Erhöhungsverlangens konnte sich der Vermieter auf örtliche Mietwerttabellen (Mietspiegel) und Sachverständigengutachten stützen. Diese Regelung erlaubte unendlich viele Manipulationen.

Die Art und Weise der Berechnung der Vergleichsmiete knüpft an die Regelungen für den staatlich geförderten Wohnungsbau an. Auch hier dürfen, wie im sozialen Wohnungsbau, verschiedene Umlagen und Zuschläge erhoben werden. Damit gibt es ein weites Feld von Begründungen für die Mieterhöhungen.

Mit den die Vergleichsmiete betreffenden Regelungen des neuen Gesetzes vom 20. Dezember 1982, insbesondere mit dem für den Vermieter günstigeren Vergleichsmietenbegriff²¹, und den anderen o. g. Möglichkeiten für schneller durchsetzbare, stärker manipulierbare Mieterhöhungsverlangen wurde eine Lage geschaffen, die ein noch rascheres Ansteigen dieser Mieten als in der Vergangenheit²² erwarten läßt.

Eine entscheidende Änderung des bestehenden Mietpreissystems ist die — schon von der SPD/FDP-Koalitionsregierung für alle nichtpreisgebundenen Neubauten beabsichtigt gewesene und nun auch für die Altbauwohnungssubstanz erfolgte — Einführung der oben beschriebenen *Staff eimieten*.²³ Neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Lage der Mieter, die sich einem solchen Diktat auf Grund der Umstände beugen mußten und ganz im Sinne der Vertragsfreiheit sich für zehn Jahre auf jährliche Mdetstędgerungen festlegen ließen, ist insbesondere an die mittelbare Wirkung zu denken, die durch diese Mieten als Vergleichsgröße auf die nach dem Vergleichsmietensystem zu erhöhenden Mieten ausgeübt wird. Auch ist daran zu denken, daß kleinere Unternehmen und Handwerksbetriebe, die nicht in eigenen, sondern gemieteten Räumen arbeiten, versuchen werden, die erhöhten Mietkosten auf die Preise umzulegen. Auch insofern hat das Staffelmietensystem eindeutig inflatorische Wirkungen.

Aushöhlung des Kündigungsschutzes für Wohnraum

Nach wie vor ist das 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974, dessen Art. I die entsprechenden Bestimmungen des BGB änderte, Basis für den Kündigungsschutz und gleichzeitig die entscheidende Möglichkeit, um die „angemessene wirtschaftliche Verwertung“ der Ware Wohnung durch die Vermieter durchzusetzen.

Entgegen dem Titel des Gesetzes besteht das Anliegen weniger darin, dem Mieter Schutz vor Kündigung zu gewähren, als vielmehr darin — wie sich insbesondere unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zeigt —, dem Vermieter Möglichkeiten zum Unterlaufen der Schutzregelungen aufzuzeigen.

Nach der geänderten Fassung des § 564 b Abs. 1 BGB kann der Vermieter grundsätzlich nur kündigen, „wenn er ein be-