

Erster Schriftlicher Bericht

des Ausschusses für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht
(24. Ausschuß)

über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines
Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und
über ein soziales Mietrecht

— Drucksache 1234 —

Bericht des Abgeordneten Mick

Allgemeiner Teil

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht — Drucksache 1234 — zielt darauf ab, die nunmehr seit mehreren Jahrzehnten bestehende Wohnungszwangswirtschaft in dem Maße schrittweise abzubauen wie die Wohnungsnot beseitigt ist und dabei ein soziales Miet- und Wohnrecht zu schaffen, das jedem Staatsbürger und jeder Familie angemessenen Wohnraum auch bei unverschuldeter wirtschaftlicher Notlage sichert.

I. Billigung der Gesamtkonzeption

In weitgehendster Übereinstimmung mit dem Bundesrat billigt die Mehrheit des Ausschusses die Gesamtkonzeption der Bundesregierung.

1. Mietpreisbindung, Wohnraumbewirtschaftung und starrer, unbeweglicher Mieterschutz sind die drei Attribute der Wohnungszwangswirtschaft; sie sind eng miteinander verbunden. Ein planmäßiger Abbau der Wohnungszwangswirtschaft erfordert daher Maßnahmen, die im Zusammenhang stehen, um eine einheitliche Regelung zu gewährleisten. Die Mehrheit des Ausschusses hält deshalb den Vorschlag der Bundesregierung für richtig, die Abbaumaßnahmen in einem Gesetz zusammenzufassen.
2. Die hohen Wohnungsbauleistungen der vergangenen Jahre und die begründete Annahme, daß sie in den nächsten Jahren anhalten werden, lassen es angezeigt erscheinen, jetzt den Abbau

der Wohnungszwangswirtschaft einzuleiten. Nur so ist es möglich, eine Übergangszeit vorzusehen, in der schrittweise der Wohnungsbestand in eine marktwirtschaftliche Ordnung überführt wird.

3. In dieser Übergangszeit muß mit dem Abbau der Wohnraumbewirtschaftung begonnen werden. Gleichzeitig sind die unzureichenden Altbau-mieten stufenweise auf ein Niveau anzuheben, das die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes wiederherstellt und die für das Ende der Übergangszeit vorgesehene Mietpreisfreigabe vorbereitet. Dabei sind auch die Mieten der öffentlich geförderten Sozialwohnungen, für die das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht gilt, so anzuheben, daß Miete und Kosten weitgehend ausgeglichen werden können.
4. Damit sich aus den Mietanhebungen in der Übergangszeit keine sozialen Härten ergeben, sind Mietbeihilfen vorgesehen; durch Lastenbeihilfen soll außerdem den Besitzern von Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen im Falle einer unverschuldeten Notlage geholfen werden. Diese Beihilfen sollen die Vorstufe sein zu einer Beihilfenregelung, die — sofort bei der endgültigen Mietpreisfreigabe wirksam — als Bestandteil des sozialen Miet- und Wohnrechts jeder Familie die Nutzung angemessenen Wohnraums gewährleisten soll.
5. Das für die Übergangszeit in nur wenigen Punkten umgestaltete Mieterschutzgesetz wird später aufgehoben. Eine Rückkehr zum bisherigen Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird

jedoch abgelehnt. Seine Weiterbildung zu einem sozialen Mietrecht ist Wesensbestandteil der gesamten Konzeption.

Die Mehrheit des Ausschusses ist mit der Bundesregierung der Ansicht, daß diese Grundsätze ein unteilbares Ganzes bilden, ein Abbau der Wohnungszwangswirtschaft, ohne daß ein soziales Miet- und Wohnrecht geschaffen würde, mithin nicht vertretbar ist.

II. Änderungen der Regierungsvorlage

Ohne die Gesamtkonzeption aufzugeben, hat der Ausschuß in seiner Mehrheit jedoch zahlreiche, darunter auch wesentliche Bestimmungen der Regierungsvorlage geändert. Er hat sich dabei auch bemüht, den Vorschlägen und Anregungen des Bundesrates möglichst Rechnung zu tragen.

1. Die Mehrheit des Ausschusses hält die von der Bundesregierung vorgeschlagene stufenweise Anhebung der Altbaumieten für wirtschaftlich vertretbar und für sozialpolitisch sinnvoll; die sofortige Anhebung der Altbaumieten um 15 v. H. der jetzigen Grundmiete ist dringend nötig; die weitere Anhebung auf die sogenannte Tabellenmiete mit ihrer Differenzierung je nach Ausstattung der Wohnungen entspricht dem Bestreben, einer Marktsituation nahezukommen. Die bereits fortgeschrittene Zeit zwingt dazu, die von der Bundesregierung vorgesehenen drei Stufen auf zwei Stufen zusammenzulegen. Die Vorschriften der Regierungsvorlage über die vorzeitige Mietpreisfreigabe wegen Modernisierung von Altbauwohnungen hat der Ausschuß gestrichen; dafür schlägt er eine Neufassung von § 12 der Altbaumietenverordnung vor.

Zur Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit der seit der Währungsreform bis zum 31. Dezember 1956 öffentlich geförderten Sozialwohnungen hält der Ausschuß die im Regierungsentwurf vorgesehene pauschale Mieterhöhung im allgemeinen für ausreichend; der generellen Zulässigkeit der Kostenmiete daneben bedarf es in der Übergangszeit nicht.

Für die Mietpreisfreigabe schlägt der Ausschuß — insoweit der Bundesregierung z. T. folgend — den 1. Juli 1963 als frühesten Termin vor. Da er aber den Anregungen des Bundesrates hinsichtlich der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung nach dem örtlichen Wohnungsfehlbestand im wesentlichen folgt, soll für die Mietpreisfreigabe gelten: soweit die Wohnraumbewirtschaftung über diesen Termin hinaus anhält, bleibt es auch noch bei der Mietpreisbindung; spätestens mit dem 1. Januar 1966 erlischt sie jedoch auch hier, sofern nicht eine schwerwiegende Verschlechterung der Wohnungsversorgungslage die Bundesregierung dazu zwingt, gestützt auf die dafür vom Ausschuß eingefügte Ermächtigung, diesen Termin um ein Jahr zu verschieben. Außerdem hat der Ausschuß dem Entwurf noch eine wesentliche Änderung eingefügt: die Mietpreise werden nicht vor dem Zeitpunkt frei-

gegeben, zu dem das angekündigte endgültige Gesetz über die Miet- und Lastenbeihilfen in Kraft getreten ist.

2. Nach der Regierungsvorlage sollten die Mietbeihilfen bis zur Mietpreisfreigabe nur Personen gewährt werden, die bei Wirksamwerden der Mieterhöhung bereits Mieter waren. Wie der Bundesrat dazu ausgeführt hat, führt das zu unzumutbaren Härten für diejenigen Personen, die zu diesem Zeitpunkt unverschuldet noch nicht oder nicht angemessen mit Dauerwohnraum versorgt sind und diesen erst später erhalten; der Ausschuß hat insoweit die Regierungsvorlage ergänzt und den Kreis der Beihilfeempfänger erweitert. Bei den Bestimmungen über die benötigte Wohnfläche hat er — ebenfalls in Übereinstimmung mit Anregungen des Bundesrates — den erweiterten Wohnbedürfnissen der Schwerbeschädigten und der Schwerkranken Rechnung getragen. Gegen das Votum des Bundesrates hält der Ausschuß jedoch an den von der Bundesregierung vorgesehenen Lastenbeihilfen auch in der Übergangszeit fest, engt aber die Voraussetzungen für die Gewährung dieser Beihilfen etwas ein.

Das vom Ausschuß vorgesehene Junktim zwischen dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Beihilfen nach der Übergangszeit und der Mietpreisfreigabe wird verhindern, daß die — vom Bundesrat befürchtete — zeitliche Lücke zwischen dem Auslaufen der Beihilfenregelung für die Übergangszeit und den angekündigten Vorschriften über die endgültigen Beihilfen entsteht: solange die Mietpreise noch gebunden sind, werden die Miet- und Lastenbeihilfen nach diesem Gesetz gewährt — die Mietpreise werden nur freigegeben, wenn das endgültige Gesetz in Kraft ist.

3. Beim Abbau der Wohnraumbewirtschaftung folgt der Ausschuß weitgehend den Vorschlägen des Bundesrates, einschließlich des sogenannten Regionalprinzips, und zwar nicht nur abgestellt auf den Wohnungsfehlbestand in den Kreisen, sondern auch in einzelnen Schwerpunktgemeinden. Die Regelung ist aber so getroffen, daß mit dem Jahre 1965 die Wohnraumbewirtschaftung endgültig ausläuft.
4. In Übereinstimmung mit Bundesregierung und Bundesrat hält es die Mehrheit des Ausschusses für wesentlich, daß über die Mietpreisfreigabe hinaus die Bindungen der öffentlich geförderten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues seit der Währungsreform, namentlich die Bindung an angemessene Mietpreise, aufrechterhalten bleiben. Nach den Vorstellungen des Ausschusses sollte sich das Niveau dieser Mieten auch nach der Mietpreisfreigabe nicht von der Höhe der vorher preisrechtlich zulässigen Mieten entfernen.
5. Die Regierungsvorlage sah eine Umgestaltung und Neufassung des Mieterschutzgesetzes für die Übergangszeit vor. Obwohl der Bundesrat dem zugestimmt hat, sollte nach Ansicht des Aus-

schusses von dieser Novellierung abgesehen werden; es genügt, wenn das Mieterschutzgesetz für die wenigen Jahre, in denen es noch in Kraft bleiben soll, in wenigen Punkten geändert wird, die für eine gewisse Auflockerung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt notwendig sind. Dazu gehört vor allem eine Erweiterung der Vorschriften über die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs; hier folgt die Ausschlußfassung der Sache nach dem Vorschlag der Bundesregierung. Darüber hinaus hat der Ausschuß eine Vorschrift eingefügt, durch die die Modernisierung des Wohnungsbestandes gefördert werden soll. Die Neuregelung sieht vor, daß die zur Modernisierung erforderliche Zustimmung des Mieters in bestimmten Grenzen durch Beschluß des Miteinigungsamtes ersetzt werden kann. Das Mieterschutzgesetz soll spätestens mit dem Ablauf des Jahres 1965 außer Kraft treten, sofern seine Geltungsdauer im Verordnungswege (um höchstens 1 Jahr) verlängert wird, aber schon vorher in den Kreisen und Gemeinden nicht mehr anwendbar sein, in denen die Mietpreisbindungen vorher erlöschen; auch das Außerkrafttreten dieses Gesetzes ist mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Miet- und Lastenbeihilfen nach der Mietpreisfreigabe untrennbar verbunden.

6. Die als Teil des sozialen Mietrechts in der Regierungsvorlage vorgesehenen Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Zivilprozeßordnung blieben in der Ausschlußberatung anhängig, die vorgeschrittene Zeit zwingt dazu, nur diejenigen Vorschriften sofort in das Bürgerliche Gesetzbuch einzubauen oder dort zu ändern, die zum Kerngehalt des sozialen Mietrechts gehören. Dabei handelt es sich vor allem um die Bestimmung der Fristen für die ordentliche Kündigung, die gegenüber der Regierungsvorlage z. T. verlängert wurden, und um die Sozialklausel für die Beendigung von Mietverhältnissen. Hier ist der Ausschuß im Einvernehmen mit dem Rechtsausschuß der Regierungsvorlage im wesentlichen gefolgt, hat allerdings die vorgesehenen Regelungen redaktionell geändert und zum Teil auch sachlich ergänzt und erweitert.
7. Die Überschrift des Gesetzes ist geringfügig geändert worden; wegen der Lastenbeihilfen war es angebracht, den Begriff „soziales Mietrecht“ in „soziales Miet- und Wohnrecht“ zu erweitern.

III. Keine Änderung der Wohnungsbaupolitik

Der Bundesrat hat vorgeschlagen, in dem Gesetz auch das Zweite Wohnungsbaugesetz grundlegend zu novellieren. Die Mitglieder der Fraktion der SPD stellten sich hinter den Vorschlag des Bundesrates und beantragten entsprechende Bestimmungen. In Übereinstimmung mit der Bundesregierung lehnte die Mehrheit des Ausschusses diesen Vorschlag ab. Soweit einzelne Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in einzelnen Punkten änderungsbedürftig sind, bedarf es eingehender Vorarbeiten. Die Mehrheit des Ausschusses ist außerdem der

Meinung, daß der vorliegende Gesetzentwurf Fragen der Wohnungsbestands- und nicht der Wohnungsbaupolitik zum Inhalt hat. Was die Fragen der Wohnungsbaupolitik angeht, hat sich das Zweite Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) unbedingt bewährt.

Besonderer Teil

Artikel I

Zweites Bundesmietengesetz

Die Mehrheit des Ausschusses hat die Grundsätze der Regierungsvorlage übernommen; sie ist nicht dem Vorschlag des Bundesrates gefolgt, als zweite Mietanhebung für den Altwohnraum nur eine weitere pauschale Mieterhöhung um 10 vom Hundert der bisher preisrechtlich zulässigen Miete zuzulassen. Die Zielsetzung der Bundesregierung wurde gebilligt, in der Übergangszeit die Altbau-mieten schrittweise an das mutmaßliche künftige Niveau der Mieten nach Beseitigung der Preisbindungen heranzuführen und dabei sowohl die unterschiedliche Marktsituation der einzelnen Wohnungsgruppen als auch soziale Tatbestände zu berücksichtigen. Deshalb soll die zweite Mieterhöhung zunächst nur für die größeren und teureren Wohnungen erfolgen; für die kleinen und billigen Wohnungen hingegen erst am 1. Januar 1963.

Die Vorschriften des Gesetzes wurden durch Unterteilung in Abschnitte neu gegliedert und die Bestimmungen über die Anhebung der Mieten dadurch übersichtlicher gestaltet, daß die Tabellen der Anlagen 1 bis 3 in den Text eingearbeitet wurden.

Zu § 1

Die Vorschrift entspricht sachlich der Regierungsvorlage; gegen sie hat der Bundesrat keine Einwendungen erhoben. An die Stelle der in der Regierungsvorlage vorgesehenen Verweisung auf die Bestimmung der Altbau-mietenverordnung über die Ermittlung der Grundmiete ist jedoch wegen der besseren Verständlichkeit eine entsprechende Regelung im Gesetz selbst getreten.

Zu § 2

In dieser Vorschrift sind nunmehr die §§ 2 und 3 der Regierungsvorlage sowie die Anlagen 1 und 2 zusammengefaßt. Der Ausschuß hat die Mietbeträge der Altbauwohnungen heraufgesetzt, für welche die zweite Mieterhöhung nach dem Inkrafttreten des Gesetzes vorgesehen ist. Dadurch verringert sich die Anzahl der Wohnungen, bei denen die Mieterhöhung sofort bis zu der sogenannten Tabellenmiete durchgeführt werden kann. Ferner wird nach der Ausschlußfassung in den Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern die Durchführung der weiteren Mieterhöhung nur für die Altbauwohnungen mit sechs und mehr Räumen zugelassen, während die Regierungsvorlage schon die Altbauwohnungen mit fünf und mehr Räumen in die Regelung einschloß; die zeitliche Schonung der Fünfraumwohnungen in den Großstädten geschieht namentlich im Interesse der kinderreichen Familien.

Zu § 3

Die Vorschrift fällt weg, weil die erste und die zweite Stufe der Regierungsvorlage zusammengelegt worden ist.

Zu § 4

Die Vorschrift entspricht der Regierungsvorlage. Als Termin ist jedoch nunmehr der 1. Januar 1963 vorgesehen.

Zu § 5

Die Mehrheit des Ausschusses hat hinsichtlich der weiteren Mieterhöhung das System der Bundesregierung beibehalten: die Mieterhöhung wird durch bestimmte Auffanggrenzen beschränkt (Tabelle miete), sie darf im Höchstfalle 20 vom Hundert der bereits nach § 1 erhöhten monatlichen Grundmiete betragen. Die Tabelle der bisherigen Anlage 3 ist in die Vorschrift selbst aufgenommen und dabei geringfügig geändert worden. Insbesondere sind die Sätze für die Wohnungen mit der geringsten Ausstattung — soweit sie nicht ohnehin von der Mieterhöhung nach § 9 als sogenannte Bruchbuden ausgenommen worden sind — herabgesetzt worden.

Zu § 6

Die in der Regierungsvorlage enthaltenen Vorschriften über die preisrechtlichen Auswirkungen bestimmter Modernisierungsarbeiten sind gestrichen. Dem berechtigten Anliegen einer Begünstigung der Modernisierung des Altwohnraums ist in einer besser praktikablen Weise Rechnung getragen, nämlich durch Einfügung eines § 28a in das Mieterschutzgesetz und durch eine Neufassung von § 12 der Altbaumietenverordnung.

Zu § 6a

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen dem § 14 Abs. 1 und 2 der Regierungsvorlage. Die Räume, deren anrechenbare Grundflächen zum Teil nur zur Hälfte zu berücksichtigen sind (nach der Regierungsvorlage: Flure und Dielen), sind um die sonstigen Nebenräume erweitert worden; das dient den Interessen der Mieter von Altbauwohnungen mit unverhältnismäßig großem Nebenraum. § 14 Abs. 3 der Regierungsvorlage ist gestrichen worden; er ist entbehrlich.

Zu §§ 7 und 8

Die Vorschriften entsprechen sachlich der Regierungsvorlage. In § 7 Abs. 1 werden die gleichen Mieterhöhungen zugelassen wie die für die unter dem Geltungsbereich des Ersten Wohnungsbaugesetzes zugelassenen Mieterhöhungen (vgl. dazu die Begründung zu Artikel V). Die Verweisung in § 7 Abs. 2 Satz 2 auf § 3 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes in der Neufassung (Artikel XI) dient der Vereinheitlichung der Rechtslage.

Zu § 8a

Die Vorschrift, die aus § 10 der Regierungsvorlage hervorgegangen ist, stellt klar, daß in den

Fällen, in denen eine Miete bis zu einem Drittel über der preisrechtlich zulässigen Miete vereinbart ist (§ 3 des Ersten Bundesmietengesetzes), nicht diese Miete die Grundlage für die Berechnung der neuen Mietzuschläge ist, sondern die niedrigere Grundmiete (§ 1 Abs. 2). Dadurch wird verhindert, daß sich die Mietzuschläge nach diesem Gesetz mit den freien Mietzinsvereinbarungen nach § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes kumulieren.

Zu § 9

Der bereits in der Regierungsvorlage enthaltene und dem Ersten Bundesmietengesetz entsprechende „Bruchbuden-Paragraph“ ist wesentlich erweitert. Während nach dem ersten Tatbestand der Vorschrift in der Regierungsfassung die Mieterhöhung nur ausgeschlossen ist, wenn die Benutzbarkeit des Wohnraums unter bestimmten Voraussetzungen offensichtlich erheblich beeinträchtigt ist, sind jetzt die Mieterhöhungen nach diesem Gesetz ausgeschlossen, wenn der Wohnraum den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt; die Generalklausel wird durch die nicht erschöpfende Aufzählung einiger Tatbestände erläutert. Bei den unzureichenden sanitären Einrichtungen ist an die gemeinsame Toilette gedacht, die mehreren Wohnparteien zur Verfügung steht. Der Ausschuß hatte erwogen, die Höchstzahl der Wohnparteien oder Personen gesetzlich zu bestimmen, für die eine solche sanitäre Einrichtung noch ausreichend ist. Er hat aber davon Abstand genommen, da es zu schwierig ist, eine allgemeine Norm hierüber festzulegen. Es müssen mithin die Verhältnisse des Einzelfalles gewürdigt werden. Das gleiche gilt für die Frage, ob die Toilette außerhalb des Hauses „zureichend“ ist oder nicht; hier wird eine verschiedene Beurteilung geboten sein, je nachdem, ob es sich um eine Wohngegend ländlichen Charakters handelt oder nicht. Die Aufzählung bestimmter „Bruchbuden“ in Nr. 2 der Vorschrift ist um den Fall ergänzt worden, daß die Wohnung auf Grund einer Anordnung der Bauaufsichtsbehörde oder der für die Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege zuständigen Behörde nicht oder nicht mehr benutzt werden darf.

Zu § 10

An die Stelle dieser Vorschrift der Regierungsvorlage tritt § 8a.

Zu § 11

Die Fassung der Regierungsvorlage ist übernommen worden.

Zu § 12

Die Vorschrift wird § 16a.

Zu § 13

Die Vorschrift ist an dieser Stelle gestrichen worden, da Absatz 2 der Fassung der Regierungsvorlage in den § 26 des Ersten Bundesmietengesetzes übernommen worden ist (Artikel XI Nr. 1 Buchstabe j).

Zu § 14

Die Vorschrift ist als § 6a geändert übernommen worden.

Zu § 15

Die Fassung der Regierungsvorlage ist übernommen worden.

Zu § 16

Die Vorschrift wird § 16b.

Zu § 16a

Die Vorschrift ist der bisherige § 12.

Zu § 16b

Die Vorschrift ist der bisherige § 16.

Zu § 16c

Die vom Ausschuß eingefügte Vorschrift stellt klar, daß für ein bestehendes Mietverhältnis die nunmehr zulässige Erhöhung der Miete nur nach den genannten Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes privatrechtlich durchgesetzt werden kann, falls nicht in dem Mietvertrag eine Mietpreisgleitklausel vereinbart ist.

Zu § 17

Die Vorschrift ist als entbehrlich gestrichen worden, nachdem der Einfachheit halber in den §§ 7 und 8 auf die zur Durchführung des Ersten Wohnungsbaugesetzes ergehenden Rechtsverordnungen verwiesen worden ist.

Zu § 17a

Die Vorschrift ist vom Ausschuß neu eingefügt worden. Die Regierungsvorlage sah eine generelle Preisfreigabe für den Ablauf des 30. Juni 1963 vor; der Bundesrat hatte dagegen vorgeschlagen, den Wegfall der Preisbindung vom 1. Juli 1963 an von der Beseitigung der Wohnraumbewirtschaftung abhängig zu machen, daß die Aufhebung der Preisbindungen zeitlich im Abstand von einem Jahr der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung nachfolgen sollte. Der Ausschuß hat sich hier weitgehend den Vorschlägen des Bundesrates angeschlossen. Die Preisfreigaben erfolgen frühestens am 1. Juli 1963 in den kreisfreien Städten oder Landkreisen, in denen die Wohnraumbewirtschaftung bis dahin wegen der Unterschreitung der Wohnungsdefizitgrenze aufgehoben ist. Wird die Wohnraumbewirtschaftung über diesen Zeitpunkt hinaus aufrechterhalten, so fällt die Mietpreisbindung erst mit der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung weg, und zwar jeweils am 1. Juli. Wird die Wohnraumbewirtschaftung vorzeitig, d. h. ohne entsprechende Deckung des Wohnungsdefizits aufgehoben, so wird die Preisbindung noch so lange aufrechterhalten, bis die Wohnungsdefizitgrenze erreicht wird. Spätestens jedoch wird die Mietpreisbildung am 1. Januar 1966 frei, falls nicht eine Verordnung nach § 17b ergeht. Jedoch hängt die

Mietpreisfreigabe in jedem Falle davon ab, daß das Gesetz für die Miet- und Lastenbeihilfen nach der Übergangszeit in Kraft getreten ist; nur wenn die freie Mietpreisbildung danach sozial abgesichert ist, soll sie Wirklichkeit werden.

Im übrigen ist die Mehrheit des Ausschusses der Konzeption der Bundesregierung gefolgt, nach der auch die freie Mietpreisbildung durch besondere Preisbindungen außerhalb des Mietpreisrechts ergänzt werden soll; dem dient das Gesetz nach Artikel IX. Außerdem werden die Bindungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik durch das Abbaugesetz nicht berührt.

Zu § 17b

Die Vorschrift gibt die Möglichkeit, bei Verschärfung der Wohnungsversorgungslage in den genannten Fällen die Freigabetermine um ein Jahr zu verlegen; dabei können sich auch die Termine des Außerkrafttretens entsprechend verschieben (vgl. § 18 Abs. 3).

Zu § 17c

Die an dieser Stelle eingefügte Vorschrift gibt dem Vermieter von Wohnraum, der aus der Mietpreisbindung entlassen wird, die Möglichkeit, bei Weiterbestehen des Mieterschutzes oder bei langfristigen Mietvertrag die Mieten innerhalb eines Jahres nach der Mietpreisfreigabe bis zur angemessenen Miete auch gegen den Willen des Mieters zu erhöhen. Dadurch soll verhindert werden, daß die Vermieter in der ersten Zeit nach der Freigabe der Mietpreise die Mietverhältnisse kündigen, nur um eine Neuregulierung der Mieten zu erreichen.

Zu § 18

Die von der Ausschlußmehrheit an dieser Stelle eingefügte Vorschrift regelt das Außerkrafttreten derjenigen Preisvorschriften, die bis zum Ende der Übergangszeit (31. Dezember 1965 bzw. 31. Dezember 1966) weiter gelten (Absatz 1). Auch nach diesem Zeitpunkt soll die Möglichkeit zu angemessenen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen — wie sie § 17b vorsieht — noch auf ein Jahr erhalten bleiben (Absatz 2). Absatz 3 zieht die Konsequenzen aus der Ermächtigung in § 17b für das Außerkrafttreten der Preisvorschriften.

Artikel II**Anderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes**

Nach dem Regierungsentwurf sollte mit Wirkung vom 1. Oktober 1959 an in den Kreisen, die am 31. Dezember 1959 keinen oder einen nur ganz geringfügigen Wohnungsfehlbestand (Wohnungsfehlbestand bis zu 3 vom Hundert) hatten, die Wohnraumbewirtschaftung aufgehoben werden. In den übrigen Teilen des Bundesgebietes sollte für den bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnraum die Wohnraumbewirtschaftung stufenweise für bestimmte Arten, insbesondere durch die Miethöhe gekennzeichnete Wohnungen aufgehoben werden.

Mit Wirkung vom 1. Juli 1962 sollte grundsätzlich für alle bewirtschafteten Wohnungen, nicht nur für die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen, die Wohnraumbewirtschaftung entfallen. Den örtlichen Verschiedenheiten trug der Regierungsentwurf dadurch Rechnung, daß er vorsah, daß die einzelnen Termine erforderlichenfalls durch Rechtsverordnung der Länderregierung oder auch der Bundesregierung hinausgeschoben werden sollten. Der Bundesrat hat dagegen einen stufenweisen Abbau lediglich nach rein regionalen Gesichtspunkten vorgeschlagen. Die Ausschlußmehrheit hat sich für ein gemischtes System des Abbaues der Wohnraumbewirtschaftung entschieden. Die Vertreter der Opposition beantragten dagegen, die Wohnraumbewirtschaftung erst dann aufzuheben, wenn nachweisbar kein Wohnungsfehlbestand vorhanden ist. Dieser Antrag wurde von der Mehrheit abgelehnt. Nach ihren Beschlüssen sollen, wie nach der Regierungsvorlage, bestimmte Wohnungen sofort mit dem Inkrafttreten des Gesetzes aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden. Im übrigen soll die schrittweise Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung nach dem Regionalprinzip erfolgen.

Zu Nr. 1, 2, 5, 6, 12, 13, 16

Die Mehrheit des Ausschusses folgt im wesentlichen der Regierungsvorlage.

Zu Nr. 3

Die vom Ausschuß neugefaßten §§ 3a und 3aa führen die Wohnungen auf, die sofort mit dem Inkrafttreten des Gesetzes aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden sollen. Es handelt sich im wesentlichen um die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnungen, die bereits in den §§ 3b und 3c der Regierungsvorlage aufgeführt waren. Diese Wohnungen sollten in drei Stufen zum 1. Januar 1960, zum 1. Januar 1961 und zum 1. Juli 1962 aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden. Im Hinblick darauf, daß sich das Inkrafttreten des Gesetzes verzögert, erschien es geboten, die Wohnungen der ersten und zweiten Stufe zusammenzufassen.

Der Ausschuß hat die Wohnungsgruppen, die mit dem Inkrafttreten des Gesetzes sofort aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden sollen, um die bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig gewordenen Genossenschaftswohnungen erweitert, die satzungsgemäß nur an Mitglieder vergeben werden dürfen. Bei den Genossenschaftswohnungen kann angenommen werden, daß diese Wohnungen ohne behördliche Kontrolle nach dem Gesichtspunkt der Dringlichkeit vergeben werden. Die Tabelle über die Miethöhe, bei deren Überschreitung die fraglichen Wohnungen aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden sollen, sind auf Antrag der Opposition ebenso wie beim Zweiten Bundesmietengesetz zur leichteren Verständlichkeit in den Gesetzestext selbst eingearbeitet. Die Mietbeträge sind gleichfalls wie beim Zweiten Bundesmietengesetz gegenüber der Regierungsvorlage etwas heraufgesetzt, um den Kreis der Wohnungen,

die schon bei Inkrafttreten des Gesetzes aus der Wohnraumbewirtschaftung fallen, besonders in den Großstädten einzuschränken. Um die Handhabung des Gesetzes für die Wohnungsbehörden zu erleichtern, die überwiegend keine Unterlagen zur Berechnung der Grundmiete haben, hat der Ausschuß vorgesehen, daß die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung im Hinblick auf die Miethöhe nur auf Antrag des Verfügungsberechtigten eintritt. Dieser muß die Unterlagen dafür liefern, aus denen sich die für die Ausnahme von der Wohnraumbewirtschaftung maßgebliche Miethöhe ergibt.

In der vom Ausschuß beschlossenen Fassung des § 3b ist im wesentlichen die Regelung des § 3a der Regierungsvorlage übernommen. Es bestehen jedoch folgende Abweichungen:

Stichtag für die Berechnung des Wohnungsfehlbestandes soll nach Absatz 1, da sich das Inkrafttreten des Gesetzes verzögert hat, nicht der 31. Dezember 1958, sondern der 31. Dezember 1959 sein. Die Herausnahme aus der Wohnraumbewirtschaftung kann erst 3 Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen, da sie ebenso wie bei dem weiteren regionalen Abbau der Wohnraumbewirtschaftung nach dem Regionalprinzip durch Rechtsverordnung der Landesregierung vorgenommen werden muß.

Da auch in einem Landkreis ohne oder nur mit einem geringen Wohnungsdefizit einzelne Gemeinden einen überdurchschnittlichen Wohnungsfehlbestand haben können, muß nach Ansicht des Ausschusses die Möglichkeit bestehen, in solchen Gemeinden die Wohnraumbewirtschaftung fortbestehen zu lassen. Dem trägt der vom Ausschuß beschlossene Absatz 3 Rechnung. Sinkt in den Gemeinden das Wohnungsdefizit im Laufe der Zeit ab, dann sollen nach Absatz 4 diese Gemeinden aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden, und zwar zum 1. Juli 1961 oder zum 1. Juli jedes weiteren Jahres, wenn am 31. Dezember des vorhergegangenen Jahres das Wohnungsdefizit auf unter 3 v. H. abgesunken ist. Der Ausschuß schließt sich insoweit dem Vorschlag des Bundesrates an.

Diese Form der gebietsweisen Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung soll ab 1. Juli 1961 bis zum 1. Juli 1965 alljährlich wiederholt werden. Es sollen durch Rechtsverordnung der Landesregierung jeweils die kreisfreien Städte und Landkreise aus der Wohnraumbewirtschaftung herausgenommen werden, die am vorangegangenen 31. Dezember die Wohnungsdefizitgrenze unterschritten haben. Der Ausschuß hat deshalb die Einfügung eines § 3h beschlossen. In dem neuen § 3h ist ebenso wie in § 3b auch vorgesehen, daß bei der alljährlichen kreisweisen Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten einzelner Gemeinden berücksichtigt werden sollen, d. h. in Gemeinden mit größerem Wohnungsdefizit kann die Wohnraumbewirtschaftung länger aufrechterhalten werden. Der Ausschuß hat weiter die Einfügung eines § 3i beschlossen. Danach sollen die Landesregierungen die Möglichkeit haben, die Wohnraumbewirtschaftung für eine kreisfreie Stadt,

einen Landkreis oder eine Gemeinde auf Antrag oder auch ohne Antrag vorzeitig, d. h. vor Unterschreitung der Wohnungsdefizitgrenze, aufzuheben, wenn die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse dies rechtfertigen.

Die §§ 3c, 3d, 3e, 3f und 3g der Regierungsvorlage konnten bei dieser Regelung entfallen. Die Förderung der Modernisierung durch Freistellung von Wohnungen, die eine Badeeinrichtung erhalten, gemäß dem Vorschlag der Bundesregierung, hat der Ausschuß ebenso wie entsprechende Vorschriften im Zweiten Bundesmietengesetz nicht für angezeigt gehalten (vgl. den Bericht zu Artikel I zu § 6).

Zu Nr. 4

§ 4 ist aufgehoben, da bei dem vom Ausschuß beschlossenen regionalen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und der Möglichkeit vorzeitiger Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung ein Bedürfnis zu weiteren Ermächtigungen nicht besteht.

Zu Nr. 7

Die vom Ausschuß beschlossene Fassung der Buchstaben a bis d in § 14 dient der Klarstellung und redaktionellen Verbesserung. Der Ausschuß schließt sich insoweit dem Vorschlag des Bundesrates an, dem bereits die Bundesregierung zugestimmt hat.

Zu Nr. 8

Da nach dem Beschluß des Ausschusses die Preisbindung nicht früher entfallen kann als die Wohnraumbewirtschaftung, war § 16 aufrechtzuerhalten.

Zu Nr. 9

Die vom Ausschuß vorgesehene Änderung ist notwendig, weil das Gesetz nicht, wie in der Regierungsvorlage vorgesehen, am 1. Oktober 1959 in Kraft tritt.

Zu Nr. 10

Die beschlossenen Änderungen der Fassung des § 21 sind gegenüber der Regierungsvorlage im wesentlichen redaktioneller Natur. Die neue Fassung soll klarstellen, daß die erstrebenswerte Modernisierung von Wohnungen durch Einbau eines Baderaums nicht unter das Verbot der Zweckentfremdung fällt. Absatz 2 des § 21 der Regierungsvorlage ist entbehrlich, da im Gegensatz zu der Regierungsvorlage das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz ausdrücklich aufgehoben werden soll (vgl. Nr. 18).

Zu Nr. 11

Die beschlossene redaktionelle Änderung entspricht sinngemäß der Neufassung des § 21.

Zu Nr. 12 und 13

Die Vorschriften der §§ 30 und 31 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes sind zunächst noch aufrechterhalten worden, da der Rechtsausschuß

über die Ersatzvorschriften in Artikel X (Gesetz über den Vollstreckungsschutz) im Zusammenhang mit den ebenfalls noch anhängigen Vorschriften zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Zivilprozeßordnung noch keinen endgültigen Beschluß gefaßt hat.

Zu Nr. 14

Da das Mieterschutzgesetz in der Übergangszeit im Gegensatz zu der Regierungsvorlage in seinem System nicht geändert wird, konnte der Wortlaut des § 32 der Regierungsvorlage nicht beibehalten werden.

Zu Nr. 15

§ 33 mußte der Neufassung der §§ 4, 4a und 23c des Mieterschutzgesetzes angepaßt werden.

Zu Nr. 17

§ 35 mußte redaktionell der Neufassung des § 21 angepaßt werden.

Zu Nr. 18

Es erschien infolge der Synchronisierung der Aufhebung der Preisbindung, des Mieterschutzgesetzes und der Wohnraumbewirtschaftung — im Gegensatz zu der Regierungsvorlage — notwendig, einen festen Termin für die Aufhebung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vorzusehen.

Artikel III

Anderung des Mieterschutzgesetzes

Die Regierungsvorlage sah eine systematische Umgestaltung und Neufassung des Mieterschutzgesetzes vor. Der Ausschuß ist in Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß dem nicht gefolgt. Die von ihm vorgelegte Fassung beschränkt sich darauf, das Gesetz nur in wenigen Punkten zu ändern, da es nach der Übergangszeit außer Kraft treten soll. Dabei wird eine Bestimmung neu in das Gesetz eingefügt, die es dem Vermieter ermöglicht, den Mietraum auch dann zu modernisieren, wenn der Mieter ohne triftigen Grund seine Zustimmung dazu verweigert.

Zu Nr. 1

Die Vorschrift enthält eine Änderung des geltenden § 4 Abs. 1 des Mieterschutzgesetzes. In die Vorschrift werden materiell die Rechtsgedanken übernommen, die bereits in der Fassung der Regierungsvorlage enthalten waren: an die Stelle des Eigenbedarfs als Aufhebungsgrund tritt das überwiegende Interesse des Vermieters an der Rückgabe des Mietraums.

Zu Nr. 2

§ 4a des Mieterschutzgesetzes enthält sachlich das gleiche wie die entsprechende Vorschrift der Regierungsvorlage.

Zu Nr. 3

§ 23c des Mieterschutzgesetzes ist in dem gleichen Sinne wie in der Regierungsvorlage geändert worden.

Zu Nr. 4

Zur Förderung der Modernisierung, namentlich des Althausbesitzes, wird ein § 28a in das Mieterschutzgesetz eingefügt. Die Vorschrift sieht nach dem Vorbild anderer Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes die Möglichkeit vor, daß das Mieteinigungsamt dem Mieter die Duldung zumutbarer Modernisierungsarbeiten auferlegt (Absatz 1).

Die Vorschrift wird durch den geänderten § 12 der Altbaumietenverordnung ergänzt. Die dort zugelassene Mieterhöhung kann der Vermieter gegen den Mieter, wenn er sich mit diesem nicht einigt, nur geltend machen (durch Erhöhung der Miete nach § 18 des Ersten Bundesmietengesetzes), wenn und soweit das Mieteinigungsamt dies zuläßt (Absatz 2).

Zu Nr. 5

In Übereinstimmung mit der Regierungsvorlage hält es die Mehrheit des Ausschusses für notwendig, für das endgültige Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes schon jetzt einen Termin festzulegen. Das Mieterschutzgesetz soll zu dem gleichen Zeitpunkt außer Kraft treten bzw. regional nicht mehr anwendbar werden, zu dem die Preisvorschriften entfallen (§ 54). Entsprechend der Regelung in § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes wird das endgültige Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes am 31. Dezember 1965 davon abhängig gemacht, daß zu diesem Zeitpunkt das endgültige Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen bereits in Kraft ist; nur dann ist der freie Wohnungsmarkt sozial genügend abgesichert.

Artikel IV**Änderung des Geschäftsraummietengesetzes**

Die Regierungsvorlage wird zum Teil geändert. Im Gegensatz zur Regierungsvorlage bleibt der Mieterschutz für Mischmietverhältnisse unverändert bestehen.

Zu Nr. 1

Die Vorschrift bleibt unverändert.

Zu Nr. 2

Die Vorschrift wird gestrichen, § 5 Abs. 3 des Geschäftsraummietengesetzes bleibt also in der Fassung des Ersten Bundesmietengesetzes erhalten (§ 36 Abs. 1 Nr. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes). Mithin muß auch § 36 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes erhalten bleiben (vgl. Artikel XI Nr. 1 Buchstabe m).

Zu Nr. 3

Die Vorschrift bleibt unverändert.

Zu Nr. 4

§ 30 des Geschäftsraummietengesetzes wird so gefaßt, wie es sich aus dem System des Abbaues der Mietpreisbindung ergibt; soweit die Mietpreisbindung schon vor dem 1. Januar 1966 regional aufgehoben ist, ist auch das Geschäftsraummietengesetz nicht mehr anzuwenden.

Artikel V**Änderung des Ersten Wohnungsbaugesetzes**

Der Ausschuß hat entsprechend den Vorschlägen der Bundesregierung auch Änderungen und Ergänzungen der Mietpreisvorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes beschlossen: für die öffentlich geförderten Wohnungen wird eine pauschale Mieterhöhung von 0,10 DM je qm Wohnfläche im Monat und dazu in den Fällen, in denen der Bauherr auf die Verzinsung seines Eigenkapitals verzichtet hat, eine weitere betragsmäßig begrenzte Mieterhöhung zugelassen. Für die steuerbegünstigten Wohnungen darf die Kostenmiete nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt werden. Beide Regelungen haben wegen entsprechender Verweisungen in Artikel I auch Bedeutung für die öffentlich geförderten und die grundsteuerbegünstigten Wohnungen aus der Zeit zwischen der Währungsreform und dem Wirksamwerden des Ersten Wohnungsbaugesetzes. Der Ausschuß ist insoweit nicht den Vorschlägen der Bundesregierung gefolgt, als er die von ihr für die öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehene generelle Anhebung bis zur Kostenmiete nach der Zweiten Berechnungsverordnung gestrichen hat.

Zu Nr. 1

Der Ausschuß übernimmt für § 30a im wesentlichen die Fassung der Regierungsvorlage. Nur in Absatz 2 werden die Worte „vom Eintritt der Mehrbelastung an“ gestrichen, da sie geeignet sind, Unklarheiten zu schaffen. Absatz 3 soll die Abschöpfung der Mehrerträge durch eine höhere Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen verhindern.

Der vom Ausschuß neu eingefügte § 30b gibt die Möglichkeit, durch eine begrenzte Erhöhung der Erträge eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals zu erwirtschaften, sofern der Bauherr in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die seinerzeit der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde lag, die ihm gesetzlich zustehenden Möglichkeiten nicht ausgenutzt hat. Der nunmehrige Zinsansatz für das Eigenkapital ist zusammen mit dem bereits vorgenommenen Ansatz auf 4 v. H. begrenzt. Auch diese Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete darf nicht zur Erhöhung der Verzinsung des öffentlichen Baudarlebens benutzt werden.

§ 30c der Regierungsvorlage wird gestrichen.

Zu Nr. 3

In § 45 Abs. 3 wird die Fassung der Regierungsvorlage redaktionell so geändert, daß sie voll dem § 85 Abs. 2 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

zes entspricht. Sonst ist die Regierungsvorlage nicht geändert worden.

Zu Nr. 2, 4 und 5

Die Regierungsvorlage wird unverändert übernommen.

Artikel VI

Anderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Die Regierungsvorlage enthält zahlreiche Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Sie haben den Zweck, das dort geregelte Mietrecht in ein soziales Miet- und Wohnrecht umzuwandeln; ohne diese Umgestaltung ist die Aufhebung des Mieterschutzgesetzes im sozialen Rechtsstaat nicht vertretbar. In Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß billigt der Ausschuß diese Konzeption. Eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfordert jedoch längere Beratungen der beteiligten Ausschüsse. Der Ausschuß hat deshalb in Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß darauf verzichtet, sämtliche Änderungsvorschriften schon jetzt zu beschließen, da das Mieterschutzgesetz frühestens erst vom 1. Juli 1963 an außer Kraft tritt. Beide Ausschüsse haben deshalb diejenigen Bestimmungen der Regierungsvorlage vorweggenommen, die nach ihrer Ansicht den Kern des sozialen Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch bilden; das sind die Bestimmungen über die Kündigungsfristen bei ordentlicher Kündigung und die sogenannte Sozialklausel. Demzufolge beschränkt sich die Ausschußvorlage, die auch insoweit mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses übereinstimmt, auf die Einfügung eines neuen § 556a sowie auf die Änderung von § 565. Die beiden neuen Vorschriften sollen in Kraft treten, wenn das Mieterschutzgesetz außer Kraft tritt bzw. regional nicht mehr anwendbar ist, d. h. also frühestens in bestimmten Gebieten am 1. Juli 1963 (Artikel XII § 11 Abs. 2). Die anderen Bestimmungen der Regierungsvorlage bleiben weiterhin bei den beiden Ausschüssen in der Beratung anhängig und werden in ein Ergänzungsgesetz zu diesem Gesetz aufgenommen werden.

Zu Nr. 1 (§ 556a)

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum können — anders als bei sonstigen Schuldverhältnissen — Härten besonderer Art auftreten. Soziale Notstände von dem Mieter und seiner Familie nach Möglichkeit abzuwenden, hält der Ausschuß in Übereinstimmung mit der Bundesregierung für geboten. Dabei sollen jedoch die Rechte des Vermieters aus dem Mietvertrag nicht grundsätzlich angetastet werden, vor allem kann dem Vermieter das Recht, das Mietverhältnis entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Vorschriften, namentlich über die Kündigungsfristen, zu beenden, nach Wiederherstellung eines normalen Wohnungsmarktes im Grundsatz nicht abgesprochen werden; aber es kann von ihm eine verstärkte Rücksichtnahme erwartet werden, wenn auf Seiten des Mieters besondere Umstände vorliegen, auf Grund deren die Kündigung eine solche Härte für den

Mieter ist, daß sie sich auch bei voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht rechtfertigen läßt. Dabei sind nicht nur die Auswirkungen der Kündigung auf den Mieter, sondern auch auf seine Familie zu berücksichtigen. Der Ausschuß hat deshalb die bereits in der Regierungsvorlage vorgesehene Regelung aufgegriffen, nach der ein Mieter von Wohnraum einer Kündigung des Vermieters widersprechen kann, wenn die mit der Kündigung verbundene Härte auch unter voller Würdigung der Belange des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Jedoch glaubt der Ausschuß, gemeinsam mit dem Rechtsausschuß in rechtssystematischer Beziehung eine Regelung gefunden zu haben, die eine Verbesserung gegenüber der Regierungsvorlage darstellt. Nach der Regierungsvorlage sollte durch den Widerspruch die Kündigung unwirksam werden, das Mietverhältnis also auf unbestimmte Zeit weiterlaufen und erst zu dem nächstzulässigen Termin wiederum gekündigt werden können; gegen diese Kündigung wäre dann wiederum ein Widerspruch möglich. Dieses Verfahren könnte sich beliebig oft wiederholen.

Demgegenüber hält es der Ausschuß nicht für notwendig, dem Mieter das Recht zu geben, die Kündigung des Vermieters für unwirksam zu erklären. Es genügt vielmehr, wenn der Vermieter durch den Widerspruch des Mieters verpflichtet wird, das Mietverhältnis fortzusetzen, solange es den Umständen nach angemessen ist. Dabei muß auch die Möglichkeit eröffnet werden, für die Fortsetzung des Mietverhältnisses die Vertragsbedingungen zu ändern; nur so können die Belange beider Vertragsteile gerecht berücksichtigt werden. Wird die Ausschußfassung Gesetz, so werden sich die Vertragsteile über die Fortsetzung des Mietverhältnisses wahrscheinlich meist gütlich einigen; kommt es nicht dazu, so bestimmt das Gericht im ordentlichen Zivilprozeß durch Urteil, ob und wie das Mietverhältnis fortzusetzen ist und wie gegebenenfalls die Vertragsbedingungen zu ändern sind.

Nach Ansicht des Ausschusses muß dem Mieter im Gesetz eine Frist gesetzt werden, innerhalb der er seinen Widerspruch schriftlich zu erklären hat; denn der Vermieter muß in angemessener Zeit vor Ablauf des Mietverhältnisses Klarheit darüber haben, ob der Mieter räumen wird oder nicht. Diese Frist darf jedoch für den Mieter andererseits nicht zu kurz bemessen werden, da sonst das Gesetz den Mieter vielfach zu einem „vorsorglichen“ Widerspruch veranlassen würde. Deshalb schlägt der Ausschuß im Einvernehmen mit dem Rechtsausschuß vor, daß der Widerspruch spätestens 3 Monate und, wenn die Kündigungsfrist nur 3 Monate beträgt, spätestens 2 Monate vor dem Ablauf des Mietverhältnisses erklärt werden muß.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann nach dem Vorschlag der Ausschüsse nicht verlangt werden, wenn der Mieter selbst gekündigt hat oder wenn der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist; insoweit folgen die Ausschüsse der Regierungsvorlage. In ihrer Ergänzung sieht die Ausschußfassung aber weiter vor, daß eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht erneut verlangt werden

kann, wenn das Mietverhältnis schon einmal durch Vereinbarung oder Urteil verlängert worden ist, nachdem der Mieter gegen eine Kündigung Widerspruch erhoben hatte.

Die Vorschrift wird erst wirksam, wenn der Mieterschutz wegfällt (Artikel XII § 11 Abs. 2).

Zu Nr. 2 (§ 565)

Nach der Regierungsvorlage beträgt die Frist für die ordentliche Kündigung rund ein Vierteljahr; sie kann zum Nachteil des Mieters durch den Mietvertrag nicht abbedungen werden. In Ergänzung dazu sieht die Ausschußvorlage vor, daß sich die Kündigungsfrist bei einer Dauer des Mietverhältnisses von 5, 8 und 10 Jahren um jeweils 3 Monate verlängert; nach einer Mietdauer von 10 Jahren beträgt die Kündigungsfrist also rund ein Jahr. Wer durch ein langes Mietverhältnis mit seiner Wohnung besonders verwachsen ist, wird also davor bewahrt, die Wohnung kurzfristig wechseln zu müssen; er erhält Gelegenheit, sich in Ruhe um eine andere Wohnung zu bemühen. Bei langen Kündigungsfristen wird es wahrscheinlich nur in verhältnismäßig wenig Fällen zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommen.

Nach Artikel XII § 8 gelten diese Vorschriften über die Kündigungsfristen nach ihrem Inkrafttreten auch für Mietverhältnisse, die bei Inkrafttreten des Abbaugesetzes bereits laufen. (Artikel XII § 8).

Artikel VII

Anderung der Zivilprozeßordnung

In Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß hält der Ausschuß es für unzweckmäßig, die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Änderungen der Zivilprozeßordnung schon jetzt zu verabschieden. Sie bedürfen noch eingehender Beratungen in den beiden Ausschüssen. Durch den Verzicht auf die Verabschiedung dieses Teils des Gesetzes entsteht jedoch keine Lücke; die entsprechenden Vorschriften des Mieterschutzgesetzes und des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes bleiben aufrechterhalten. Im übrigen bleibt Artikel VII bei beiden Ausschüssen in der Beratung anhängig; in einem Ergänzungsgesetz wird das Problem abschließend geregelt werden.

Artikel VIII

Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen

Der Ausschuß folgt im wesentlichen der Konzeption der Regierungsvorlage. Er hält es ebenfalls für nötig, schon vor der Mietpreisfreigabe Mietbeihilfen einzuführen, um im Einzelfall mögliche soziale Härten infolge der Mieterhöhung abzufangen oder zu mildern. Im Gegensatz zum Bundesrat hält er es auch für erforderlich, daß für die Eigentümer eigentümter Wohnungen in Familienheimen, Eigentumswohnungen usw. bereits in der Übergangszeit Lastenbeihilfen eingeführt werden. Diese Beihilfen

werden unter der Voraussetzung gewährt werden, daß die Einkommensminderung durch Todesfall oder Arbeitsunfähigkeit nach Inkrafttreten des Gesetzes eingetreten ist. Entsprechend einer Anregung des Bundesrates hat der Ausschuß darüber hinaus den Kreis der Empfänger von Mietbeihilfen erweitert; in bestimmten Fällen können danach auch Mieter in den Genuß dieser Beihilfen gelangen, die bei Wirksamwerden der Mieterhöhung noch nicht die von einer Mieterhöhung betroffene Wohnung innehaben. Aus sozialen Gründen ist die Einkommens-tabelle für die Ermittlung der tragbaren Belastung nach der Einkommenshöhe gestaffelt worden; für bestimmte Personenkreise wird zudem die benötigte Wohnfläche zur Abgrenzung des Beihilfeanspruchs erweitert.

Den Vorschlag, schon jetzt die endgültige Beihilfenregelung einzuführen, lehnt der Ausschuß mit Mehrheit ab; erst sollen die Erfahrungen mit der Übergangsregelung abgewartet werden. Auch soll vorerst das System der Förderung des sozialen Wohnungsbaues für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz unverändert bleiben.

Zu §§ 1 bis 3

Mit der Bundesregierung ist der Ausschuß der Ansicht, daß die Grundsätze des Gesetzes, nach dem die Beihilfen nach der Mietpreisfreigabe gewährt werden sollen, im Gesetz selbst festgelegt werden müssen. Dies gilt um so mehr, als nunmehr die Mietpreisfreigabe nach Artikel I nur wirksam werden soll, wenn das beabsichtigte Gesetz in Kraft getreten ist; seine tragenden Prinzipien müssen deshalb mit normativer Wirkung im Gesetz selbst verankert werden. Im übrigen ist der Ausschuß in der Sache der Regierungsvorlage gefolgt; das in ihr vorgesehene Datum für das Ende der Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen in der Übergangszeit ist wegen der neuen Verzahnung der Mietpreisfreigabe mit dem Inkrafttreten des endgültigen Gesetzes über die Miet- und Lastenbeihilfen aufgegeben worden.

Zu § 4

Die Vorschrift behandelt nunmehr nur noch die Mieterhöhungstatbestände, an die der Anspruch auf Gewährung der Mietbeihilfen geknüpft ist (Absätze 1 und 4), sowie den Kreis der Beihilfeberechtigten. Zu ihnen gehören jetzt nicht mehr nur die Mieter, die bereits bei der Mieterhöhung die Wohnung innehaben (Absatz 1), sondern unter Umständen auch solche Mieter, die bisher keine Wohnung mit gemeinsamem Familienhaushalt — vor allem ist hierbei an junge Ehepaare gedacht — oder nur eine unzulängliche Notunterkunft innehatten (Absatz 2), ferner Mieter mit zwei oder mehr Kindern, sofern ihre bisherige Wohnung die Hälfte der gesetzlich anerkannten benötigten Wohnfläche nicht überstieg (Absatz 3); weitergehende Vorschläge, etwa auch die Personen in den Kreis der Beihilfeberechtigten einzubeziehen, die ihre bisherige Wohnung im öffentlichen Interesse (z. B. Abbruch wegen Straßenbaus) wechseln mußten, hat der Ausschuß abgelehnt.

Zu § 5

Die Vorschrift behandelt die Höhe der Mietbeihilfe, die entsprechend der Regierungsvorlage den Erhöhungsbetrag, der sich aus der Anwendung der neuen Vorschriften ergibt, nicht übersteigen darf (Absatz 1), sowie die benötigte Wohnfläche (Absätze 2 und 3). Bei den Wohnflächengrößen folgt der Ausschuß der Regierungsvorlage; für Schwerbeschädigte und gewisse Schwerkranke läßt die Fassung des Ausschusses jedoch Überschreitungen dieser Grenzen zu und folgt damit ebenfalls Anregungen des Bundesrates (Absatz 3 Satz 3).

Zu § 6

Die Vorschrift enthält die Bestimmungen über die tragbare Belastung des Beihilfeempfängers sowie eine Abgrenzung des Begriffs des Jahreseinkommens.

Für die Ermittlung der tragbaren Belastung geht die Fassung des Ausschusses — wie die Regierungsvorlage — von dem Jahreseinkommen des Mieters und der zu seinem Haushalt rechnenden Familienangehörigen aus; wer von ihnen die Wohnung mitbenutzt, soll auch voll zur Deckung der Belastung mitherangezogen werden, soweit er selbst Einkommen bezieht. Die Sätze für den Anteil der Belastung am Jahreseinkommen hat die Regierungsvorlage ausschließlich nach der Familiengröße bemessen; der Ausschuß hält dieses System zwar bei, sieht jedoch drei verschiedene Reihen von Verhältnissen vor, unterschieden nach der absoluten Höhe des Jahreseinkommens: für niedrige, mittlere und höhere Einkommen wird die tragbare Belastung im Verhältnis zur Familiengröße unterschiedlich festgelegt (Absatz 1). Dieses System gestattet es, für die Kreise mit geringem Einkommen die Sätze niedriger zu halten, als es die Regierungsvorlage vorsieht.

Von einer Abgrenzung des Jahreseinkommens im Gesetz hat der Ausschuß nach längeren Beratungen abgesehen. Er folgt insoweit der Regierungsvorlage unter Berücksichtigung der Änderungsvorschläge des Bundesrates und überläßt die Abgrenzung im einzelnen einer Rechtsverordnung der Bundesregierung; die Ermächtigung hierzu ist dabei so weit gefaßt, daß es möglich ist, in dieser Regelung den Begriff des Einkommens ohne Rücksicht auf das Steuerrecht durch Zulassung von Abzügen so abzugrenzen, wie es der sozialen Zielsetzung dieser Vorschriften entspricht (Absatz 2). Der Ausschuß geht davon aus, daß in der Rechtsverordnung möglichst unkomplizierte Regelungen getroffen werden und das Verfahren bei der Gewährung der Beihilfen nicht durch die Notwendigkeit, umfangreiche Formulare auszufüllen, zu Lasten der Empfänger erschwert wird.

Zu §§ 7 bis 10

Der Ausschuß folgt insoweit der Regierungsvorlage; doch ist in § 7 noch eine Bestimmung über die Steuerfreiheit der Beihilfen aufgenommen worden.

Zu § 11

Bei der Gewährung von Lastenbeihilfen in der Übergangszeit folgt der Ausschuß im wesentlichen der Regierungsvorlage. Doch werden die Voraussetzungen für die Gewährung der Beihilfe eingeschränkt: nur wenn der Zeitpunkt der Einkommensminderung aus den im einzelnen ausgeführten Gründen nach dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt, entsteht ein Beihilfenanspruch.

Zur Abgrenzung von den Lastenbeihilfen nach § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen nach Maßgabe einer Bestimmung der zuständigen obersten Landesbehörde gewährt werden können, sieht Absatz 2 vor, daß im Falle einer solchen Bestimmung nur die Gewährung der Lastenbeihilfen für öffentlich geförderten Wohnraum nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in Frage kommt.

Zu § 12

Die Vorschrift enthält in der Sache den § 12 Abs. 1 der Regierungsvorlage. § 12 Abs. 2 der Regierungsvorlage entfällt; die in ihm enthaltene Ermächtigung geht in den § 13a ein.

Zu § 13

Der Ausschuß folgt der Regierungsvorlage.

Zu § 13a

Die Vorschrift ermächtigt den Verordnungsgeber namentlich, Einzelheiten über das Verfahren zu bestimmen, insbesondere darüber, wem die Mietbeihilfen auszuzahlen sind. Die Landesregierungen sind ermächtigt, diese Verordnung zu erlassen, soweit die Bundesregierung von ihrem Verordnungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat.

Zu § 14

Die Vorschrift ist gestrichen; ihr Inhalt geht in die durch § 15 in der Fassung des Ausschusses geänderten Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ein.

Zu § 15

Gegenüber der Regierungsvorlage hat der Ausschuß nur Bestimmungen des Gesetzes über die Gewährung der Miet- und Lastenbeihilfen, über die tragbare Belastung, das Jahreseinkommen und die Voraussetzungen für die Lastenbeihilfen in das Zweite Wohnungsbaugesetz übernommen.

Zu § 16

Der Ausschuß schließt sich der Regierungsvorlage an.

Artikel IX**Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen**

Nach der Regierungsvorlage, der der Bundesrat im Grundsatz beigepflichtet hat, sollen für die sogenannten Sozialwohnungen (d. h. die seit der Wäh-

rungsreform mit öffentlichen Mitteln geförderten) auch nach Wegfall der Wohnraumbewirtschaftung und der Mietpreisbindungen bestimmte privatrechtliche Bindungen so lange bestehenbleiben, bis die öffentlichen Mittel zurückgezahlt sind oder laufende Beihilfen (Zinszuschüsse, Aufwendungsbeihilfen usw.) entfallen. Diese privatrechtlichen Bindungen werden kraft Gesetzes festgelegt. Sie dienen dem Zweck, sicherzustellen, daß die Sozialwohnungen auch künftig nur von denjenigen Personen bezogen werden, für die sie gebaut sind, und daß bestimmte Mieten eingehalten werden müssen. Auf keinen Fall darf die Kostenmiete bei diesen Wohnungen überschritten werden.

Der Ausschuß ist in diesem Gesetz der Regierungsvorlage im wesentlichen gefolgt, hat jedoch in mehreren Punkten Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Zu § 1

Absatz 1 ist redaktionell geändert. Absatz 2 fällt weg; sein Inhalt geht in die §§ 2 und 3 ein.

Zu § 2

Die Absätze 1 und 2 sind redaktionell geändert, zum Teil auch in Übereinstimmung mit entsprechenden Vorschlägen des Bundesrates; klargestellt ist nunmehr, daß die Bescheinigung des Wohnungsuchenden nur bei Begründung des Mietverhältnisses vorgelegt zu werden braucht. Neu eingefügt ist Absatz 2a; danach können in besonderen Einzelfällen von der Verpflichtung des Schuldners nach Absatz 1 Ausnahmen zugelassen werden. Die geänderte Fassung des Absatzes 3 stellt klar, daß eine Freistellung auf eine der beiden Bindungen nach Absatz 1 unter Aufrechterhaltung der anderen beschränkt werden kann.

Zu § 3

Nach der geänderten Vorschrift darf der Schuldner für die nicht mehr preisgebundene Wohnung kein höheres Entgelt vereinbaren, als es vor der Preisfreigabe preisrechtlich zulässig war; die Änderungen des Ausschusses zu Artikel V (Wegfall der Anhebung auf die Kostenmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz) haben dazu geführt, auch die in der Regierungsvorlage vorgesehene allgemeine Abstellung auf die Kostenmiete aufzugeben. Doch bleibt der zuständigen Stelle des Landes das Recht zur Genehmigung einer Mietanhebung bis zur Kostenmiete im Einzelfall vorbehalten, allerdings im Regelfall nur bis zu einer Miete von nicht mehr als 125 v. H. der bisher preisrechtlich zulässigen Miete (Absatz 1). In besonders gelagerten Fällen kann eine über 25 vom Hundert hinausgehende Mieterhöhung zugelassen werden, wenn die erhöhte Miete nicht über die Kostenmiete hinausgeht; die Vereinbarung einer Miete über die Kostenmiete hinaus darf nicht zugelassen werden (Absatz 3).

Absatz 2 entspricht inhaltlich der Regierungsvorlage; er behandelt nur die nach der Preisfrei-

gabe bezugsfertig gewordenen öffentlich geförderten Wohnungen. Absatz 4 läßt bei Erhöhungen der laufenden Aufwendungen — ähnlich der Regelung in § 72 Abs. 5 II. WoBauG —, die der Schuldner nicht zu vertreten hat, die Vereinbarung entsprechend höherer Mieten zu, sofern dazu eine Genehmigung erteilt wird, auch durch Verschweigen der zuständigen Stelle (Absatz 4 Satz 2).

Zu § 4

Mit den Absätzen 1 und 2 übernimmt der Ausschuß die Regierungsvorlage inhaltlich; dabei ist klargestellt worden, daß erhöhte Zinsen wegen Verstoßes gegen die Bindungen auf Grund des vorliegenden Gesetzes verlangt werden können, soweit bestehende Verträge dies noch nicht vorsehen. Der angefügte Absatz 3 soll sicherstellen, daß die nach den beiden ersten Absätzen bestehenden Sanktionsmöglichkeiten auch ausgenutzt werden.

Zu § 5

Die Vorschrift ist gestrichen worden. Die Frage der Verzinsung der öffentlichen Mittel nach der Mietpreisfreigabe wirft eine Reihe schwieriger Probleme auf, deren Regelung späterer Gesetzgebung vorbehalten bleiben kann.

Zu §§ 6 und 7

Der Ausschuß folgt der Regierungsvorlage.

Zu § 8

Die Vorschrift wird im Hinblick auf den Wegfall von § 5 gestrichen.

Zu § 9

Absatz 1 entspricht, redaktionell geändert, dem Absatz 1 Satz 1 der Regierungsvorlage; dessen Satz 2 ist als entbehrlich gestrichen. Absatz 3 gibt den Inhalt von Absatz 2 der Regierungsvorlage wieder. Der eingefügte Absatz 2 soll verhindern, daß in den genannten Fällen die Berechnung der Gesamtkosten neu aufgerollt wird.

Artikel X

Vollstreckungsschutz in der Übergangszeit

In Übereinstimmung mit dem Rechtsausschuß hat der Ausschuß aus zeitlichen Gründen davon abgesehen, die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Vorschriften schon jetzt zu erlassen; sie bedürfen noch weiterer Beratung in den beiden Ausschüssen. In dem vorgesehenen Ergänzungsgesetz werden diese Fragen geregelt werden; insoweit bleibt die Regierungsvorlage bei den Ausschüssen in der Beratung anhängig. In dem Gesetz entsteht durch den Verzicht auf die Verabschiedung dieser Vorschriften keine Lücke, da die entsprechenden Bestimmungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes entgegen der Regierungsvorlage noch vorläufig in Kraft bleiben.

Artikel XI

Anderung sonstiger Gesetze und Verordnungen**Zu Nr. 1 Buchstabe a**

Die Vorschrift ist in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Bundesrates, denen die Bundesregierung zugestimmt hat, redaktionell neu gefaßt worden.

Zu Nr. 1 Buchstabe b

Die Vorschrift kann gestrichen werden; die Berufung auf die preisrechtlich zulässige Miete fällt bei der Neufassung von § 3 des Ersten Bundesmietengesetzes weg und die Fristen nach § 2 des Ersten Bundesmietengesetzes sind gegenstandslos geworden.

Zu Nr. 1 Buchstabe d

Wegen der Aufhebung von § 10 Abs. 2 und 3 des Ersten Bundesmietengesetzes folgt der Ausschuß der Regierungsvorlage; dagegen bleibt § 10 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes bestehen. Darüber hinaus sollen die Bestimmungen über die Erhöhung auf die Kostenvergleichsmiete (§§ 8, 9 des Ersten Bundesmietengesetzes) wegfallen; für sie besteht nach den Anhebungen gemäß Artikel I kein Bedürfnis mehr, zumal von ihnen in der vergangenen Zeit kaum Gebrauch gemacht worden ist.

Zu Nr. 1 Buchstaben c, e und f

Der Ausschuß folgt der Regierungsvorlage.

Zu Nr. 1 Buchstabe g

Die Vorschrift bleibt sachlich unverändert, nur wird redaktionell klargestellt, nach welchen Vorschriften die Kostenmiete bei den einzelnen betroffenen Wohnraumarten zu ermitteln ist.

Zu Nr. 1 Buchstaben h, i und k

Der Ausschuß folgt der Regierungsvorlage.

Zu Nr. 1 Buchstabe j

Dem § 26 des Ersten Bundesmietengesetzes wird der § 13 Abs. 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes in der Fassung der Regierungsvorlage (Artikel I) angefügt.

Zu Nr. 1 Buchstabe l

In Übereinstimmung mit der Bundesregierung und dem Bundesrat hält es der Ausschuß für notwendig, auch noch für die Übergangszeit die Frage der preisrechtlichen Zulässigkeit von Abstandszahlungen an den Vermieter preisgebundenen Wohnraums zu regeln.

Absatz 1 des neu eingefügten § 29a des Ersten Bundesmietengesetzes verbietet im Grundsatz für preisgebundenen Wohnraum die Annahme aller besonderen Leistungen außerhalb der üblicherweise monatlich gezahlten laufenden Miete; er läßt jedoch die Zulässigkeit der Finanzierungsbeiträge für neu-

geschaffenen preisgebundenen Wohnraum nach § 29 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes unberührt (Absatz 4) und verweist auf die Ausnahmen von dem grundsätzlichen Verbot der Abstandszahlungen in den Absätzen 2 und 3.

Nach Absatz 2 sind als Ausnahme von dem grundsätzlichen Verbot in Absatz 1 nur Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen zulässig; sogenannte verlorene Abstandszahlungen sind also unzulässig. Zulässige Leistungen dürfen eine bestimmte Höhe nicht überschreiten, sind nur innerhalb einer bestimmten Laufzeit und auch nur dann zulässig, wenn der Wert der Mieterleistung vom Vermieter bestimmten Zwecken zugeführt wird. Wird das Mieterdarlehen mit wenigstens 4 vom Hundert verzinst, so ist es unbeschränkt zulässig. Die Regelung erfaßt nicht nur Leistungen des Mieters selbst, sondern auch die Leistungen, die ein Dritter zugunsten des Mieters erbringt. Die Vorschrift gilt sowohl für den Altwohnraum als auch für den preisgebundenen Neuwohnraum.

Für den preisgebundenen Neuwohnraum gilt ferner die Sondervorschrift in Absatz 3. Sie regelt die Zulässigkeit von Abstandszahlungen des Mieters an den Vermieter, die der Ablösung von Finanzierungsbeiträgen des früheren Mieters dienen sollen.

Zu Nr. 1 Buchstabe m

§ 36 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes bleibt entgegen der Regierungsvorlage erhalten; die Änderung von § 5 Abs. 3 Satz 2 des Geschäftsraummietengesetzes (Artikel IV Nr. 2) erfordert die Weitergeltung dieser Vorschrift.

Zu Nr. 1 Buchstabe n

Die Vorschrift der Regierungsvorlage wird gestrichen, da das Außerkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes und die befristete Weitergeltung einzelner Vorschriften in § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes geregelt wird. In der neuen Fassung des Buchstaben n wird § 45 des Ersten Bundesmietengesetzes, der die Berlin-Klausel zum Ersten Bundesmietengesetz enthält, im Zusammenhang mit der allgemeinen Berlin-Klausel (vgl. Artikel XII §§ 9 und 9a) neugefaßt. Vor allem werden die §§ 1 und 2 des Ersten Bundesmietengesetzes mit einer neuen Stichtagsmiete auch in Berlin eingeführt. Durch § 39 wird die Möglichkeit geschaffen, das Berliner Mietpreisrecht in Anlehnung an die Altbaumietenverordnung im Ordnungswege zusammenzufassen und neu zu regeln. Die übrigen Änderungen in der Berlin-Klausel des § 45 enthalten im wesentlichen die notwendigen Angleichungen an das Berliner Mietpreisrecht und die dortigen Sonderverhältnisse. So soll auch die Neufassung des § 31, welcher die Möglichkeit von Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund behördlicher Eingriffe gibt, den besonderen Verhältnissen in Berlin Rechnung tragen.

Zu Nr. 1 Buchstabe o

Durch den neuen § 45a des Ersten Bundesmietengesetzes werden einige Vorschriften grundsätzlicher Art auch im Saarland eingeführt. Dort fehlte bisher

die Möglichkeit, eine preisrechtlich zugelassene Mieterhöhung durch Erklärung des Vermieters bei Einhaltung bestimmter Formvorschriften zum unmittelbaren Inhalt des Mietvertrages zu machen; bisher mußte gemäß dem im übrigen Bundesgebiet nicht mehr geltenden § 3a des Mieterschutzgesetzes notfalls auf Aufhebung des Mietverhältnisses geklagt werden, um eine Mieterhöhung durchzusetzen. Ferner wird wie im Bundesgebiet die Strafbarkeit von Verstößen gegen das Mietpreisrecht grundsätzlich beseitigt; es werden lediglich zivilrechtliche Folgen an solche Verstöße geknüpft.

Zu Nr. 1 Buchstabe p

Die neueingefügte Übergangsvorschrift ist nötig, weil die Vorschriften über die Kostenvergleichsmiete aufgehoben werden.

Zu Nr. 2, 3 und 4

Diese Vorschriften stehen im Zusammenhang mit den noch anhängigen Vorschriften über die Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der Zivilprozeßordnung sowie der Vorschriften über Vollstreckungsschutz. Sie werden deshalb aus dem Gesetz herausgenommen.

Zu Nr. 5

Die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Änderungen des Lastenausgleichsgesetzes sollen in ein besonderes Änderungsgesetz zum Lastenausgleichsgesetz übernommen werden.

Zu Nr. 6

Der Ausschuß hat die in der Regierungsvorlage vorgesehenen besonderen Preisvorschriften zur Förderung der Modernisierung des Althausbesitzes gestrichen (dazu oben Artikel I). Er hält es jedoch für dringend nötig, diese Modernisierungsarbeiten auch preisrechtlich zu fördern. Dem dient die Änderung von § 12 der Altbaukostenverordnung.

Artikel XII

Schlußvorschriften

Zu § 1

Die Bestimmung über die Aufhebung der Verordnung über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete für preisgebundenen Wohnraum nach dem Ersten Bundesmietengesetz vom 31. Dezember 1956 (Absatz 1 Nr. 13) ist aus dem § 4 der Regierungsvorlage nach hier übernommen worden; die Vorschrift soll bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes außer Kraft treten, weil die Bestimmungen über die Kostenvergleichsmiete im Ersten Bundesmietengesetz aufgehoben worden sind (vgl. Artikel XI Nr. 1 Buchstabe d).

Zu § 2

Absatz 1 der Regierungsvorlage ist als entbehrlich gestrichen worden; die Verweisung würde auch gegenstandslos sein, weil für das Erste Wohnungs-

baugesetz die Kostenmiete nicht eingeführt wird (vgl. oben Artikel V).

Zu § 3

Die Vorschrift ist gegenüber der Regierungsvorlage redaktionell und in einigen Punkten auch sachlich neu gestaltet worden; sie behandelt nur das Verhältnis zwischen dem Schuldner der dort genannten Mittel und der Stelle, die die Mittel verwaltet. Die Vorschrift gibt dem Schuldner, der gleichzeitig der Vermieter ist, das Recht, bei öffentlich gefördertem Wohnraum die Miete bis zur nunmehr preisrechtlich zulässigen Miete zu erhöhen, ohne daß noch eine besondere Zustimmung der verwaltenden Stelle notwendig wäre. Bei nichtöffentlich gefördertem Wohnraum bedarf der Schuldner auch in Zukunft einer besonderen Zustimmung; er hat aber ein Recht darauf, wenn die nach der Vereinbarung zugelassene Miete die Wirtschaftlichkeit des Wohnraumes gefährdet.

Zu § 4

Die Vorschrift wird gestrichen; bis auf die Aufhebung der Verordnung über die Errechnung der Kostenvergleichsmiete (vgl. zu § 1) wird die Regelung in den § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes (Artikel 1) aufgenommen.

Zu § 5

Die Vorschrift wird nur redaktionell geändert; namentlich sind die Ermächtigungen in Absatz 1 und 2 der Regierungsvorlage über die Neufassung der Altbaukostenverordnung und der Neubaubaukostenverordnung zusammengefaßt und vereinheitlicht.

Zu §§ 6 bis 8

Die Vorschriften der Regierungsvorlage bleiben unverändert.

Zu § 8a

Die Vorschrift ist vom Ausschuß eingefügt worden; sie dient zum Übergang für die Verfahren, die anhängig sind, wenn das Mieterschutzgesetz nicht mehr anwendbar ist oder aufgehoben wird.

Zu §§ 9 und 9a

Das Gesetz soll auch im Land Berlin gelten (§ 9a). Mit Rücksicht auf das bisher geltende Sonderrecht, aber auch im Hinblick auf die besonderen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Gegebenheiten, wurden die Vorschriften des Abbaugesetzes teilweise für Berlin modifiziert.

Zu § 10

Die in der Regierungsvorlage vorgesehene negative Saar-Klausel ist geändert worden; das Gesetz soll nunmehr auch im Saarland gelten. Neben einzelnen Vorschriften des Ersten Bundesmietengesetzes (dazu Artikel XI Nr. 1 Buchstabe c) wird das Zweite Bundesmietengesetz fast vollständig einge-

führt. Abweichungen ergeben sich nur insoweit, als im Saarland schon bisher ein anderes Mietpreisrecht gilt; so unterliegen dort Neubauwohnungen, auch wenn sie öffentlich gefördert sind, nicht mehr der Preisbindung im öffentlich-rechtlichen Sinne. Beschränkungen der Miethöhe und der Wohnungsvergabe ergeben sich dort insoweit nur aus privatrechtlichen Vereinbarungen anlässlich der Bewilligung der öffentlichen Mittel, so daß Artikel IX (Gesetz über Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen) im Saarland nicht eingeführt zu werden braucht.

Einschränkung und Abbau der Wohnraumbewirtschaftung erfolgen auch im Saarland nach denselben Grundsätzen wie im Bundesgebiet; doch sind die entsprechenden Vorschriften in das besondere

Wohnraumbewirtschaftungsgesetz des Saarlandes eingebaut worden.

Im Saarland gilt ein besonderes Wohnungsbaugesetz; dem mußte bei einigen Formulierungen Rechnung getragen werden.

Zu § 11

Dem Ausschuß erschien es zweckmäßig, von einem kalendermäßig festgelegten Zeitpunkt für das Inkrafttreten abzusehen (Absatz 1). Die Vorschrift ist für die Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Artikel VI) ergänzt worden (Absatz 2); die neugefaßten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs werden danach erst wirksam, wenn der Mieterschutz wegfällt.

Bonn, den 15. Mai 1960

Mick
Berichterstatler