

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
II/4 — 84000 — 6326/64

Bonn, den 16. März 1965

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Schlußtermins für den Abbau der Wohnungs-
zwangswirtschaft und über weitere Maß-
nahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts

nebst Begründung (Anlage 1) mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 12. Februar 1965 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Entwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen. Im übrigen erhebt er gegen den Entwurf keine Einwendungen. Der Bundesrat ist der Ansicht, daß das Gesetz seiner Zustimmung bedarf.

Der Standpunkt der Bundesregierung zu den Beschlüssen des Bundesrates ist in der Anlage 3 dargelegt.

Ludwig Erhard

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes
zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Änderung von Vorschriften über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und sonstiger Vorschriften

§ 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 524) und durch § 50 des Gesetzes über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508), wird wie folgt geändert:

1. In § 15 Abs. 1 wird das Datum „1. Januar 1966“ durch das Datum „1. Januar 1968“ ersetzt.

2. § 18 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält die folgende Fassung:

„(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1967 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz vorbehaltlich des Absatzes 2;
2. das Dritte Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Altbaumietenverordnung vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 529);
5. die Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753);
6. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zum 31. Dezember 1967 noch gelten.“

b) Absatz 2 erhält die folgende Fassung:

„(2) Die §§ 22, 23 sowie die §§ 18 bis 20 des Ersten Bundesmietengesetzes, soweit sie nach den §§ 22, 23 entsprechend anzuwenden sind, treten in den Gebieten, in denen die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum am 30. Juni 1967 noch nicht nach § 15 freigegeben sind, ein Jahr nach Wegfall der Mietpreisbindung außer Kraft.“

c) In Absatz 3 werden das Datum „31. Dezember 1965“ durch das Datum „31. Dezember 1967“ und das Wort „Mietpreisvorschriften“ jeweils durch das Wort „Vorschriften“ ersetzt.

§ 2

Änderung des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes

In § 38 Abs. 1 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 418), zuletzt geändert durch Artikel III Nr. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (Bundesgesetzbl. I S. 457), wird das Datum „31. Dezember 1965“ durch das Datum „31. Dezember 1967“ ersetzt.

§ 3

Änderung des Mieterschutzgesetzes

§ 54 des Mieterschutzgesetzes in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 712), zuletzt geändert durch Artikel III Nr. 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, wird wie folgt geändert:

1. In Absatz 1 Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1965“ durch das Datum „31. Dezember 1967“ ersetzt.

2. In Absatz 2 wird das Datum „1. Januar 1966“ durch das Datum „1. Januar 1968“ ersetzt.

§ 4

Änderung des Geschäftsraummietengesetzes

In § 30 Abs. 2 des Geschäftsraummietengesetzes vom 25. Juni 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 338), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), wird das Datum „1. Ja-

nuar 1966" durch das Datum „1. Januar 1968" ersetzt.

§ 5

Änderung sonstiger Vorschriften

1. Das Erste Wohnungsbaugesetz in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel IV § 4 Abs. 2 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, wird wie folgt geändert:

a) Der folgende § 30 d wird eingefügt:

„§ 30 d
Weitere Mieterhöhung
nach dem 31. Dezember 1965

Für öffentlich geförderte Mietwohnungen, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden sind, darf in kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden eines Landkreises, in denen die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum am 1. Januar 1966 nicht auf Grund der §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 1965 (Bundesgesetzbl. I S.), freigegeben sind, die nach den §§ 29 bis 30 b zulässige Miete vom 1. Januar 1966 an nach Maßgabe des Dritten Bundesmietengesetzes vom 1965 (Bundesgesetzbl. I S.) erhöht werden.“

b) In § 32 Abs. 5 und § 50 Abs. 1 werden jeweils die Worte „30 a bis 30 c" durch die Worte „30 a bis 30 d" ersetzt.

2. § 3 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 399), zuletzt geändert durch § 46 des Gesetzes über Wohnbeihilfen, wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden in Nummer 3 das Wort „oder" angefügt und folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. der §§ 2, 3 oder der §§ 6, 7 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 1965 (Bundesgesetzbl. I S.);“

b) in den Absätzen 2 und 3 werden jeweils die Worte „auf Grund eines nach dem Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes begründeten Mietverhältnisse" gestrichen und die Worte „eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes zu entrichten ist" durch die Worte „die Miete nach den in Absatz 1 genannten Vorschriften erhöht worden ist" ersetzt.

3. Das Gesetz über Wohnbeihilfen wird wie folgt geändert:

a) § 46 Abs. 5 Satz 1 erhält die folgende Fassung:

„Die §§ 3, 9, 10, 12 und 13 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 1965 (Bundesgesetzbl. I S.), treten mit Ablauf des 31. Dezember 1967 außer Kraft; § 18 Abs. 3 des Zweiten Bundesmietengesetzes gilt entsprechend.“

b) In § 58 entfällt Satz 3.

4. § 3 Nr. 58 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung vom 15. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1253), zuletzt geändert durch das Steueränderungsgesetz 1964 vom 16. November 1964 (Bundesgesetzbl. I S. 885), wird wie folgt gefaßt:

„58. Miet- und Lastenbeihilfen aufgrund des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 399) und aufgrund des Gesetzes über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508), beide zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 1965 (Bundesgesetzbl. I S.); Miet- und Lastenbeihilfen aufgrund des § 73 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121) und des § 36 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung vom 26. September 1961 (Amtsblatt des Saarlandes S. 591), beide zuletzt geändert durch das Gesetz über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508).“

5. Artikel VI des Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel III Nr. 8 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, wird wie folgt geändert:

a) § 1 erhält die folgende Fassung:

„§ 1

Hat ein Mieter oder für ihn ein Dritter dem Vermieter mit Rücksicht auf die Vermietung einer Wohnung aufgrund vertraglicher Verpflichtung einen verlorenen Zuschuß, insbesondere einen verlorenen Baukostenzuschuß, geleistet, und wird das Mietverhältnis nach dem (Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) beendet, so hat der Vermieter die Leistung, soweit sie nicht durch die Dauer des Mietverhältnisses als getilgt anzusehen ist, nach Maßgabe des § 347 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zurückzuerstatten. Erfolgt die Beendigung des Mietverhältnisses wegen

eines Umstandes, den der Vermieter nicht zu vertreten hat, so hat er die Leistung nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zurückzuerstaten.“

b) Folgender § 7 wird angefügt:

„§ 7

Bei Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, hat es sein Bewenden:

- a) bei § 1 in der Fassung vom 21. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), wenn das Mietverhältnis vor dem 1. August 1964 beendet worden ist oder wenn das Mietverhältnis in der Zeit vom 1. August 1964 bis zum (Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) endigt und im Zeitpunkt der Beendigung das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 noch nicht unanwendbar geworden ist;
- b) bei § 1 in der Fassung des Artikels III Nr. 8 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (Bundesgesetzbl. I S. 457), wenn das Mietverhältnis in der Zeit vom 1. August 1964 bis zum (Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) endigt und im Zeitpunkt der Beendigung das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 unanwendbar ist.“

§ 6

Sondervorschriften für das Land Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Besonderheiten:

1. Das Zweite Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden Fassung wird wie folgt geändert:

a) § 15 erhält die folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden ein Jahr nach der Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung freigegeben.“

b) § 18 Abs. 1, 2 erhält die folgende Fassung:

„(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1967 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz vorbehaltlich des Absatzes 2;
2. das Dritte Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230);

5. die Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753);

6. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zum 31. Dezember 1967 noch gelten.

(2) Die §§ 22, 23 sowie die §§ 18 bis 20 des Ersten Bundesmietengesetzes, soweit sie nach den §§ 22, 23 entsprechend anzuwenden sind, treten, wenn die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum am 30. Juni 1967 noch nicht nach § 15 freigegeben sind, ein Jahr nach Wegfall der Mietpreisbindung außer Kraft.“

2. § 54 des Mieterschutzgesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1966“ durch das Datum „31. Dezember 1967“ ersetzt;

b) in Absatz 2 wird das Datum „1. Januar 1967“ durch das Datum „1. Januar 1968“ ersetzt.

3. § 4 dieses Gesetzes entfällt.

4. In § 46 Abs. 5 des Gesetzes über Wohnbeihilfen in der im Land Berlin geltenden Fassung wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

„Die §§ 3, 9, 10, 12 und 13 des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 1965 (Bundesgesetzbl. I S.), treten mit Ablauf des 31. Dezember 1967 außer Kraft; § 18 Abs. 3 des Zweiten Bundesmietengesetzes gilt entsprechend.“

5. § 5 Nr. 5 Buchstabe b dieses Gesetzes gilt im Land Berlin mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Datums „20. Juni 1948“ das Datum „24. Juni 1948“ tritt.

6. In § 23 Abs. 2 Nr. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung werden die Worte „und nach dem Zweiten Bundesmietengesetz“ durch die Worte „sowie nach dem Zweiten und dem Dritten Bundesmietengesetz“ ersetzt.

§ 7

Sondervorschriften für das Saarland

Im Saarland gelten die folgenden Besonderheiten:

1. In § 41 des Gesetzes über die Wohnraumbewirtschaftung im Saarland (WBG/S) vom 23. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 1960 (Amtsblatt des Saarlandes S. 851), zuletzt geändert durch Artikel III Nr. 4 des Zweiten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften, wird das Datum „31. Dezember 1965“ durch das Datum „31. Dezember 1967“ ersetzt.

2. § 5 Nr. 5 Buchstabe b dieses Gesetzes gilt im Saarland mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Datums „20. Juni 1948“ das Datum „1. April 1948“ tritt.

Artikel II

Drittes Bundesmietengesetz

ERSTER ABSCHNITT

Örtlicher Anwendungsbereich

§ 1

Dieses Gesetz ist in den kreisfreien Städten, Landkreisen und Gemeinden eines Landkreises anzuwenden, in denen die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum am 1. Januar 1966 nicht auf Grund der §§ 15, 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes freigegeben sind.

ZWEITER ABSCHNITT

Miete für Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist

§ 2

(1) Ist bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, die

bisherige monatliche Grundmiete niedriger als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit dem nach § 3 maßgebenden Betrag ergibt, so ist vom 1. Januar 1966 an eine Mieterhöhung um den Unterschiedsbetrag zulässig.

(2) Die bisherige Grundmiete ist die Miete, die nach der Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), geändert durch die Verordnung zur Änderung der Altbaumietenverordnung vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 529), am 31. Dezember 1965 preisrechtlich zulässig ist, abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist die preisrechtlich zulässige Miete auf der Grundlage der Kostenvergleichsmiete gebildet, so sind die in Satz 1 Nr. 1, 3, 4 und 5 genannten Umlagen und Zuschläge nur insoweit abzuziehen, als sie neben der Kostenvergleichsmiete erhoben werden.

§ 3

(1) Für § 2 ist folgender Betrag maßgebend:

in Gemeinden	Bei Wohnungen					
	mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung			
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad		
				mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses
DM	DM	DM	DM	DM	DM	
unter 20 000 Einwohnern bezugsfertig						
bis 1918	1,55	1,25	1,25	1,15	1,00	0,75
von 1919 bis 20. Juni 1948	1,65	1,30	1,30	1,20	1,05	0,80
von 20 000 bis unter 100 000 Einwohnern bezugsfertig						
bis 1918	1,75	1,40	1,40	1,25	1,10	0,85
von 1919 bis 20. Juni 1948	1,80	1,45	1,45	1,30	1,15	0,90
von 100 000 Einwohnern und mehr bezugsfertig						
bis 1918	1,90	1,55	1,55	1,45	1,20	0,90
von 1919 bis 20. Juni 1948	2,00	1,65	1,65	1,50	1,25	1,00

(2) Die in Absatz 1 genannten Ausstattungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie am 31. Dezember 1965 vorhanden sind. Als Bad ist eine betriebsfähige Badeeinrichtung mit Wanne in einem besonderen Raum und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter anzusehen. Als Sammelheizung ist eine betriebsfähige Zentral- oder Etagenheizung anzusehen.

(3) Eine Badeeinrichtung, eine Sammelheizung oder eine Toilette in der Wohnung oder im Hause, die ganz oder überwiegend auf Kosten des Mieters geschaffen ist, bleibt bei der Anwendung des Absatzes 1 außer Betracht.

§ 4

Die Wohnflächen sind gemäß den §§ 25 bis 27 der Ersten Berechnungsverordnung vom 20. November 1950/17. Oktober 1957 (Bundesgesetzbl. 1950 S. 753/Bundesgesetzbl. 1957 I S. 1719), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Berechnungsverordnungen vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 738), zu berechnen; betragen die nach § 25 der Ersten Berechnungsverordnung anrechenbaren Grundflächen von Fluren, Dielen und sonstigen Nebenräumen mehr als 10 vom Hundert der Wohnfläche, so bleibt für die Berechnung nach §§ 2, 3 die Hälfte der Mehrfläche der Nebenräume außer Betracht.

§ 5

Die §§ 1 bis 4 gelten nicht

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit oder wegen unhygienischer oder unzureichender sanitärer Einrichtungen,
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

DRITTER ABSCHNITT

Miete für öffentlich geförderten Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist und für den das Zweite Wohnungsbaugesetz nicht gilt

§ 6

(1) Ist bei öffentlich gefördertem preisgebundenem Wohnraum, der nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist und für den die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1957 bewilligt

worden sind, die am 31. Dezember 1965 preisrechtlich zulässige Miete erheblich niedriger als die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete), wie sie sich auf Grund der Rechtsverordnung nach § 7 Abs. 1 oder 2 ergibt, so hat die von der Landesregierung bestimmte Stelle auf Antrag eine Mieterhöhung bis zur Kostenmiete, jedoch um nicht mehr als 25 vom Hundert der bis dahin preisrechtlich zulässigen Miete, zu genehmigen; hierbei bleiben Umlagen, Vergütungen und Zuschläge unberücksichtigt. Der Vermieter ist bei der Ermittlung der Kostenmiete nicht daran gebunden, daß er oder sein Rechtsvorgänger gegenüber der Bewilligungsstelle auf einen Ansatz von Zinsen für die Eigenleistung oder von Bewirtschaftungskosten ganz oder teilweise verzichtet hat.

(2) Die Mieterhöhung nach Absatz 1 ist vom 1. Januar 1966 an zulässig; die Genehmigung für die Mieterhöhung kann bereits vor diesem Zeitpunkt erteilt werden.

(3) Absätze 1 und 2 gelten nicht für Wohnraum, auf den auf Grund einer Rechtsverordnung der Landesregierung nach § 108 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1121) dessen § 72 anzuwenden ist.

(4) Auf Grund einer Mieterhöhung nach Absatz 1 darf eine höhere Verzinsung des der nachstelligen Finanzierung dienenden öffentlichen Baudarlehens nicht verlangt werden.

§ 7

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Durchführung des § 6 durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Ermittlung der Kostenmiete zu erlassen, insbesondere über

- a) die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, namentlich auch über die Ermittlung und Anerkennung der Gesamtkosten, der Finanzierungsmittel, der laufenden Aufwendungen (Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten) und der Erträge, die Ermittlung und Anerkennung von Änderungen der Kosten und Finanzierungsmittel, die Begrenzung der Ansätze und Ausweise sowie die Bewertung der Eigenleistung,
- b) die Zulässigkeit und Berechnung von Umlagen, Vergütungen und Zuschlägen,
- c) die Berechnung von Wohnflächen.

Dabei kann die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 593) entsprechend geändert und ergänzt werden.

(2) Solange nicht durch Rechtsverordnung nach Absatz 1 Vorschriften zur Durchführung des § 6 erlassen sind, gelten für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit und der Wohnfläche die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung entsprechend.

VIERTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 8

Eine nach anderen Vorschriften in Betracht kommende Erhöhung oder Herabsetzung der preisrechtlich zulässigen Miete bleibt unberührt.

§ 9

Eine Mieterhöhung nach den §§ 1 bis 7 bleibt bei der Berechnung der Miete, die nach § 2 der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 1. April 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 437) und nach der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Förderung von Arbeiterwohnstätten vom 18. Januar 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 27) für die Grundsteuerbeihilfe maßgebend ist, außer Betracht.

§ 10

Bei Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes stehen den Mietverhältnissen ähnliche entgeltliche Nutzungsverhältnisse gleich.

§ 11

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für Untermietverhältnisse und der Untervermietung preisrechtlich gleichstehende Fälle. Die Vorschriften der Altbaumietenverordnung und der Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753) über die Untermiete bleiben unberührt.

§ 12

(1) Die Durchführung der in diesem Gesetz zugelassenen Mieterhöhungen richtet sich nach dem Siebenten Abschnitt des Ersten Bundesmietengesetzes. Soweit eine Mieterhöhung nach diesem Gesetz vom 1. Januar 1966 an zulässig ist, kann der Vermieter die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung bereits vom 1. November 1965 an abgeben.

(2) Bei einer Mieterhöhung nach den §§ 6, 7 ist die Erklärung des Vermieters nur wirksam, wenn ihr der Genehmigungsbescheid oder eine Abschrift davon beigelegt ist.

§ 13

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnungen mit Zustimmung des Bundesrates die Altbaumietenverordnung und die Neubaumietenverordnung 1962 zu ändern und zu ergänzen, um sie der sich aus diesem Gesetz ergebenden Rechtslage anzupassen.

§ 14

(1) Die Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 532) entfällt im örtlichen Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften darüber zu erlassen, welche Miete im örtlichen Anwendungsbereich dieses Gesetzes im Falle der Preisfreigabe gemäß §§ 15, 16 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes als angemessen erhöht im Sinne des § 23 Abs. 1 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen vom 1. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1041), anzusehen ist.

§ 15

Im Land Berlin gelten folgende Besonderheiten:

1. In den Überschriften des Zweiten und des Dritten Abschnitts sowie in § 2 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 tritt an die Stelle des Datums „20. Juni 1948“ das Datum „24. Juni 1948“.

2. § 2 Abs. 2 erhält die folgende Fassung:

„(2) Die bisherige Grundmiete ist die Miete, die am 31. Dezember 1965 nach der Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230) preisrechtlich zulässig ist, abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen oder Zuschläge für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. Juli 1953,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.“

3. In § 5 Nr. 1 werden nach dem Wort „Feuchtigkeit“ die Worte „oder wegen unhygienischer oder“ gestrichen und nach einem Komma die Worte „wegen hygienisch nicht einwandfreier oder“ eingefügt.

Artikel III

Schlußvorschriften

§ 1

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

1.

Der Gesetzgeber ist im Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) bei der Festlegung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft auf den 31. Dezember 1965 davon ausgegangen, daß zu diesem Zeitpunkt der Wohnungsfehlbestand im gesamten Bundesgebiet im wesentlichen beseitigt sein würde. Der Wohnungsfehlbestand ist auch in den Verdichtungsräumen weiterhin spürbar zurückgegangen. Jedoch ist trotz unverminderter Wohnungsbauleistungen vor auszusehen, daß das rechnerische Wohnungsdefizit in mehreren großstädtischen Verdichtungsräumen sowie in einigen kleineren Stadt- und Landkreisen am 31. Dezember 1965 noch nicht genügend gesunken sein wird. Dies beruht auf verschiedenen Umständen, insbesondere auf dem anhaltenden unkontrollierten Zustrom von Wohnungssuchenden in die Verdichtungsräume. Es würde nicht zu vertreten sein, wenn in diesen Kreisen am 31. Dezember 1965 Mieterschutz und Wohnraumbewirtschaftung enden und die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum freigegeben würden.

Deshalb ist eine Verschiebung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft notwendig. Nach Auffassung der Bundesregierung genügt eine Verlegung um zwei Jahre, weil innerhalb dieses Zeitraumes mit einer weitgehenden Beseitigung des noch vorhandenen Wohnungsfehlbestandes gerechnet werden kann.

Die Verschiebung des Schlußtermins um zwei Jahre bedeutet für die noch „schwarz“ bleibenden Kreise, daß dort sowohl die Preisbindung für preisgebundenen Wohnraum als auch die Wohnraumbewirtschaftung und der Mieterschutz bis längstens zum 31. Dezember 1967 bestehen bleiben. Während dieses Zeitraumes sollen aber am 1. Juli eines jeden Jahres durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen jeweils die kreisfreien Städte und Landkreise zu sogenannten weißen Kreisen erklärt werden, in denen am 31. Dezember des vorhergegangenen Jahres das rechnerische Wohnungsdefizit unter 3% lag, insoweit bleibt dieser beherrschende Grundsatz des Abbaugesetzes voll bestehen.

2.

Die Verschiebung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft kann nur durch ein Änderungsgesetz und nicht durch eine Rechtsverordnung der Bundesregierung nach § 16 des Zweiten Bundesmietengesetzes (II. BMG) erfolgen; eine solche Rechtsverordnung scheidet schon deshalb

aus, weil durch sie der Schlußtermin des 1. Januar 1966 nur um ein Jahr verlegt werden könnte.

3.

In 462 von insgesamt 566 Stadt- und Landkreisen der Bundesrepublik sind die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum bereits freigegeben. Die Vermieter solcher Wohnungen können im Jahr nach der Mietpreisfreigabe die bisher preisrechtlich zulässige Miete einseitig zwar nur nach der Verordnung über die angemessene erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 532) erhöhen, doch bleibt es ihnen überlassen, mit ihren Mietern auch höhere Mieten zu vereinbaren. Damit besteht in den sogenannten weißen Kreisen für die Vermieter die Möglichkeit, eine Miete zu erzielen, mit der sowohl die gestiegenen Instandhaltungskosten gedeckt als auch Modernisierungen durchgeführt werden können.

In den nach dem 31. Dezember 1965 noch „schwarz“ bleibenden Kreisen werden die notwendigen laufenden Instandsetzungsmaßnahmen wegen der preisgebundenen Mieten erheblich erschwert. Ohne eine Mieterhöhung wären die Vermieter außerdem nicht in der Lage, den Nachholbedarf bei der Instandsetzung und Modernisierung zu befriedigen.

Soll der Althausbesitz bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt wettbewerbsfähig bleiben, so muß mit der Verschiebung des Schlußtermins eine Mieterhöhung zugelassen werden. Daher sieht Artikel II dieses Gesetzentwurfs eine Anhebung der Altbau-mieten bis zu den Sätzen der Angemessenheitsverordnung vom 25. Juli 1963 vor, für die Sozialwohnungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes soll eine Mieterhöhung um höchstens 25% der zuletzt preisrechtlich zulässigen Einzelmiete ab 1. Januar 1966 zugelassen werden (siehe Einzelbegründung zu den Vorschriften des Artikels II).

4.

Sollte im Zuge der zur Zeit im Gang befindlichen Beratungen des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über Wohnbeihilfen (Antrag der Fraktion der SPD — Drucksache IV/2646 und Antrag der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache IV/2717) nicht beschlossen werden, das Gesetz über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 auch in den „schwarzen“ Kreisen einzuführen, so müssen die ab 1. Januar 1966 zulässigen Mieterhöhungen nach dem Gesetz über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389, 399) beihilfefähig sein. Die finanzielle Belastung durch Mietbeihilfen für die Mieterhöhung bei den Altbauwohnungen und den Sozialwohnungen des I. WoBauG in den nach dem 31. Dezember 1965 noch „schwarz“ blei-

benden Kreisen dürfte sich in engen Grenzen halten. Die Belastung wird für die Jahre 1966 und 1967 auf je 2 Millionen DM veranschlagt, von denen der Bund die Hälfte (je 1 Million DM) zu tragen hat. Diese Schätzung der voraussichtlichen Kosten gründet sich auf die bisherigen Erfahrungen aus Anlaß der seit 1960 zugelassenen Mieterhöhungen für preisgebundenen Wohnraum in den „schwarzen“ Kreisen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel I

Dieser Artikel regelt die notwendigen Änderungen der Vorschriften des Abbaugesetzes, in denen der (derzeitige) Schlußtermin des 31. Dezember 1965 bzw. des 1. Januar 1966 genannt ist.

§ 1 Nr. 2 sieht darüber hinaus die Neufassung des § 18 Abs. 1 und 2 II. BMG vor, die u. a. wegen der zwischenzeitlichen Änderung miethpreisrechtlicher Vorschriften erforderlich ist.

Durch § 5 Nr. 1 soll in das Erste Wohnungsbaugesetz eine Vorschrift (§ 30 d) eingefügt werden, die darauf hinweist, daß für die nach dem I. WoBauG öffentlich geförderten Sozialwohnungen in den am 1. Januar 1966 noch „schwarz“ bleibenden Kreisen eine weitere Mieterhöhung zulässig ist; die näheren Einzelheiten sollen im Dritten Bundesmietengesetz geregelt werden (siehe die Begründung zu § 1 des Artikels II).

§ 5 Nrn. 2 bis 4 sind vorsorglich aufgenommen worden; diese Vorschriften können entfallen, wenn das Gesetz über Wohnbeihilfen vom 29. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 508) auch in den „schwarzen“ Kreisen eingeführt wird; diesbezügliche Beratungen in den parlamentarischen Gremien sind zur Zeit im Gange.

Durch § 5 Nr. 5 sollen Zweifelsfragen bei der Rückzahlung von Baukostenzuschüssen geklärt werden. Für Berlin soll für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft der gleiche Schlußtermin (1. Januar 1968) wie im übrigen Bundesgebiet gelten; ein späterer Endtermin für das Land Berlin erscheint im Hinblick auf die Verschiebung um zwei Jahre nicht erforderlich. Im übrigen enthält § 6 die erforderlichen Anpassungsvorschriften.

Durch § 7 Nr. 1 soll das Gesetz über die Wohnraumbewirtschaftung im Saarland zum gleichen Zeitpunkt wie das im übrigen Bundesgebiet geltende Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, d. h. mit Ablauf des 31. Dezember 1967, außer Kraft treten. Diese Vorschrift und die Ersetzung des Datums vom 20. Juni 1948 durch „1. April 1948“ (Nummer 2) sind die einzigen Bestimmungen im Gesetzentwurf, durch die das Saarland sachlich betroffen wird, weil dort bereits alle kreisfreien Städte und Landkreise seit dem 1. November 1963 „weiß“ sind.

Zu Artikel II

Zu § 1

Die Regelung über die Mieterhöhung für preisgebundenen Wohnraum in den nach dem 31. Dezember

1965 noch „schwarz“ bleibenden Kreisen soll in einem besonderen, als Drittes Bundesmietengesetz bezeichneten Gesetz erfolgen. Dadurch läßt sich die Mieterhöhung, die auf bestimmte und nur in relativ wenigen Stadt- und Landkreisen belegene Wohnungen beschränkt ist, einheitlich und vor allem übersichtlicher darstellen, als dies durch umfangreiche Änderungen und Ergänzungen mehrerer Gesetze möglich wäre. Das Dritte Bundesmietengesetz ist nur in den am 1. Januar 1966 noch „schwarz“ bleibenden Kreisen anwendbar. Werden durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen auf Grund des § 15 II. BMG die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum in weiteren Kreisen am 1. Juli 1966 freigegeben (weil dort das rechnerische Wohnungsdefizit am 31. Dezember 1965 unter 3 % lag), so entfällt dort zu diesem Zeitpunkt auch das Dritte Bundesmietengesetz; das gleiche gilt für die Stadt- und Landkreise, die am 1. Juli 1967 „weiß“ werden.

Zu §§ 2 bis 5

Diese Vorschriften regeln die Mieterhöhung für sog. Altbauwohnungen. Sie sind sowohl hinsichtlich der Höhe, bis zu der die am 31. Dezember 1965 preisrechtlich zulässige monatliche Miete vom Vermieter einseitig erhöht werden darf, als auch hinsichtlich der sonst maßgeblichen Umstände (Ausstattungsmerkmale, Wohnflächenberechnung und Ausschluß der Mieterhöhung für sog. Bruchbuden) der Verordnung über die angemessen erhöhte Miete nach der Mietpreisfreigabe vom 25. Juli 1963 bzw. dem geltenden Recht des I. und II. BMG angepaßt worden. Die Definition der Grundmiete in § 2 Abs. 2 lehnt sich an das geltende Recht (§ 1 Abs. 2 II. BMG, § 6 Altbaumietenvorordnung — AMVO —) an.

Neben der nach § 3 erhöhten Grundmiete dürfen die in der AMVO vorgesehenen Zuschläge und Betriebskostenumlagen erhoben werden, eine nähere Regelung im Dritten Bundesmietengesetz ist (im Gegensatz zur Angemessenheitsverordnung vom 25. Juli 1963 — siehe dort § 2 Abs. 5) nicht notwendig.

Der materielle Inhalt des § 3 Abs. 2 ist aus der AngemessenheitsVO vom 25. Juli 1963 übernommen bzw. dem § 6 Abs. 1 des I. BMG nachgebildet. Zur Klarstellung von Zweifelsfragen soll zusätzlich bestimmt werden, daß nur die am 31. Dezember 1965 vorhandenen Ausstattungen (Sammelheizung, Bad, Toilette in der Wohnung usw.) bei der Anwendung der Quadratmeter-Mietsätze des Absatzes 1 berücksichtigt werden können. Nimmt der Vermieter nach dem 31. Dezember 1965 auf seine Kosten bauliche Verbesserungen vor, so hat er die Möglichkeit der Mieterhöhung nach § 12 AMVO.

§ 3 Abs. 3 entspricht im wesentlichen § 2 Abs. 3 der Angemessenheitsverordnung vom 25. Juli 1963. Zusätzlich ist vorgesehen, auch die vom Mieter auf seine Kosten in der Wohnung oder im Hause geschaffene Toilette bei der Anwendung des Absatzes 1 außer Betracht zu lassen. Das bedeutet, daß der Vermieter jeweils nur den Quadratmeter-Mietsatz der Erhöhung zugrunde legen darf, der dem früheren

Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes entspricht, bevor auf Kosten des Mieters eine Badeeinrichtung, eine Sammelheizung oder eine Toilette geschaffen worden ist. Die Vorschrift des § 4 entspricht dem § 5 Abs. 2 des Zweiten Bundesmietengesetzes und die Regelung im § 5 (Ausschuß der Mieterhöhung bei sog. Bruchbuden) dem § 9 des II. BMG.

Zu § 6

Diese Vorschrift sieht für die nach dem 20. Juni 1948 mit öffentlichen Mitteln geschaffenen Wohnungen, für deren Miete der Grundsatz der Kostenmiete des II. WoBauG nicht gilt (das sind insbesondere die nach dem I. WoBauG öffentlich geförderten Wohnungen), eine Anhebung bis zur Kostenmiete der Zweiten Berechnungsverordnung vor. Diese Mieterhöhung ist jedoch auf höchstens 25 % der am 31. Dezember 1965 preisrechtlich zulässigen Einzelmiete begrenzt. Der Vermieter bedarf zu dieser Mieterhöhung zwar der Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle, doch hat diese Stelle auf Antrag die Genehmigung zu erteilen.

§ 6 Abs. 4 übernimmt die Regelung des § 30 a Abs. 3 I. WoBauG, so daß der Vermieter nicht verpflichtet werden kann, die Mieterhöhung zur höheren Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens zu verwenden.

Zu § 7

Durch die hier vorgesehene Ermächtigung soll es der Bundesregierung ermöglicht werden, neue Durchführungsvorschriften zu erlassen bzw. die derzeitigen Vorschriften der II. BVO zu ändern und zu ergänzen.

Zu §§ 8 bis 13

§ 8 entspricht wörtlich dem § 10 II. BMG.

§ 9 enthält den gleichen Grundgedanken wie § 11 Satz 1 des II. BMG, weil die 20jährige Grundsteuerbeihilfe für Arbeiterwohnstätten noch nicht in allen Fällen ausgelaufen ist.

§ 10 entspricht wörtlich dem § 12 II. BMG.

§ 11 Satz 1 übernimmt den Wortlaut des § 13 II. BMG; Satz 2 dient der Klarstellung.

§ 12 Abs. 1 Satz 1 entspricht wörtlich § 14 II. BMG. Der zusätzliche Satz 2 dient der Klarstellung. In An-

lehnung an § 30 b Abs. 2 I. WoBauG ist zur wirksamen Mieterhöhung durch schriftliche Erklärung des Vermieters nach § 18 I. BMG die Beifügung des behördlichen Genehmigungsbescheides oder einer Abschrift hiervon erforderlich (Absatz 2).

Durch § 13 soll der Bundesregierung die zur Änderung der Altbaumietenverordnung und der Neubaumietenverordnung erforderliche Ermächtigung erteilt werden.

Zu § 14

Absatz 1 stellt klar, daß die derzeitige Angemessenheitsverordnung in den am 1. Januar 1966 noch „schwarzen“ Kreisen nicht anwendbar ist, sobald diese Kreise „weiß“ werden.

Die Ermächtigung in Absatz 2 ist der bereits in § 23 Abs. 3 des Ersten Bundesmietengesetzes enthaltenen Ermächtigung nachgebildet. Sie soll den Erlaß von Vorschriften ermöglichen, welche Miete im Falle der Mietpreisfreigabe nach dem 31. Dezember 1965 in den unter § 1 des Dritten Bundesmietengesetzes fallenden kreisfreien Städten, Landkreisen oder Gemeinden eines Landkreises als angemessen erhöht anzusehen ist. Eine Regelung hierüber (in Form einer „neuen“ AngemessenheitsVO) dürfte erforderlich sein, weil der Vermieter von sog. Altbauwohnungen in den am 1. Januar 1966 noch „schwarz“ bleibenden Stadt- und Landkreisen von diesem Zeitpunkt an bereits die Sätze der Angemessenheitsverordnung vom 25. Juli 1963 ausschöpfen kann (siehe oben zu Artikel II § 3). Es soll aber vermieden werden, daß die Vermieter nach der Mietpreisfreigabe und dem damit verbundenen Wegfall des Mieterschutzes nach dem MSchG in größerem Umfange von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen, um eine angemessene Miete zu erlangen.

Zu § 15

Diese Vorschrift ist wegen des in Berlin geltenden Sonderrechts erforderlich.

Z u A r t i k e l I I I

§ 1 enthält die übliche Berlin-Klausel.

Einer besonderen „negativen Saarklausel“ bedarf es nicht.

Stellungnahme des Bundesrates

1. Zu den Eingangsworten

Die **Eingangsworte** des Gesetzentwurfs sind wie folgt zu fassen:

„Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:“

Begründung

Der Entwurf ändert Gesetze, die mit Zustimmung des Bundesrates erlassen wurden und enthält auch selbst Vorschriften über die Regelung des Verwaltungsverfahrens (Artikel 2 § 6). Er bedarf daher der Zustimmung des Bundesrates gemäß Artikel 84 Abs. 1 GG.

2. Zu § 6

a) **Nr. 1 Buchstabe b** ist wie folgt zu fassen:

b) § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt ein Jahr nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung, jedoch nicht vor Ablauf des 31. Dezember 1967, außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz vorbehaltlich des Absatzes 2;
2. das Dritte Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230);
5. die Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753);
6. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Absatz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten.

(2) Die §§ 22, 23 sowie die §§ 18 bis 20 des Ersten Bundesmietengesetzes, soweit sie nach den §§ 22, 23 entsprechend anzuwenden sind, treten für Mietverhältnisse, für welche die Preisvorschriften bis zu dem nach Absatz 1 maßgebenden Zeitpunkt gelten, ein Jahr nach diesem Zeitpunkt außer Kraft.

(3) Wird eine Rechtsverordnung nach § 16 erlassen und ist darin ein Termin vorgesehen, der nach dem maßgebenden Zeitpunkt nach Absatz 1 liegt, so treten die in Absatz 1 genannten Vorschriften erst zu dem nach Absatz 1 maßgebenden Zeitpunkt und die in Ab-

satz 2 genannten Vorschriften ein Jahr danach außer Kraft.“

b) **Nr. 2** ist wie folgt zu fassen:

2. § 54 des Mieterschutzgesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Datum „31. Dezember 1966“ durch das Datum „31. Dezember 1968“ ersetzt;
- b) in Absatz 2 wird das Datum „1. Januar 1967“ durch das Datum „1. Januar 1969“ ersetzt.

Begründung

Im Land Berlin treten nach der derzeitigen Rechtslage das Zweite Bundesmietengesetz und das Mieterschutzgesetz ein Jahr später außer Kraft als im übrigen Bundesgebiet. Die im Gesetzentwurf generell vorgesehene zweijährige Verlängerung bedingt deshalb für das Land Berlin die genannten Termine, die auch in der Sache geboten sind.

Im übrigen dient die Neuformulierung der Anpassung an die derzeit im Land Berlin geltenden Fassungen beider Gesetze.

c) **Nr. 6** ist wie folgt zu fassen:

6. § 23 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Nr. 1 werden die Worte „und nach dem Zweiten Bundesmietengesetz“ durch die Worte „sowie nach dem Zweiten und dem Dritten Bundesmietengesetz“ ersetzt;
- b) folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Bei Mietverhältnissen über Wohnraum in Einfamilienhäusern mit einem Einheitswert von mehr als 30 000 Deutsche Mark, die in der Zeit vom 1. Juli 1951 bis zum (Vortag des Inkrafttretens dieses Gesetzes) begründet worden sind, gelten die §§ 18 bis 20 entsprechend mit der Maßgabe, daß an Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete die angemessen erhöhte Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 1 tritt.“

Begründung

Die Aufnahme der Regelung des Absatzes 3 bezweckt wegen des in Berlin für die Mietverhältnisse in den von der Preisbindung freigegebenen Einfamilienhäusern mit einem Einheitswert von mehr als

30 000 DM bestehenden Mieterschutzes die Möglichkeit zu schaffen, im Wege des § 23 des Ersten Bundesmietengesetzes Mieterhöhungen auf die angemessen erhöhte Miete vorzunehmen.

Zu Artikel II

3. In § 13 ist nach dem Wort „Altbaumietenverordnung“ ein Komma zu setzen und einzufügen: „die Altbaumietenverordnung Berlin vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230)“.

Begründung

Auch die Altbaumietenverordnung Berlin bedarf einer Anpassung.

4. § 15 ist wie folgt zu fassen:

§ 15

Im Land Berlin gelten folgende Besonderheiten:

1. Die Überschrift des Zweiten Abschnittes erhält folgende Fassung:

„Miete für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist“;

2. § 2 erhält folgende Fassung:

„§ 2

(1) Ist bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1949 bezugs-

fertig geworden ist, die bisherige monatliche Grundmiete niedriger als der Betrag, der sich aus der Vervielfältigung der Zahl der Quadratmeter der Wohnfläche mit dem nach § 3 maßgebenden Betrag ergibt, so ist vom 1. Januar 1966 an eine Mieterhöhung um den Unterschiedsbetrag, jedoch um nicht mehr als 25 v. H. der bisherigen monatlichen Grundmiete, zulässig. Dies gilt nicht für den in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gefördert worden ist.

(2) Die bisherige Grundmiete ist die Miete, die am 31. Dezember 1965 nach der Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230) preisrechtlich zulässig ist, abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen oder Zuschläge für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. Juli 1953,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.“;

3. § 3 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Für § 2 ist folgender Betrag maßgebend:

Bei Wohnungen						
bezugsfertig	mit Sammelheizung		ohne Sammelheizung			
	mit Bad	ohne Bad	mit Bad	ohne Bad		
				mit Toilette in der Wohnung	mit Toilette im Hause	mit Toilette außerhalb des Hauses
DM	DM	DM	DM	DM	DM	
bis 1918	1,90	1,55	1,55	1,45	1,20	0,90
von 1919 bis zum 31. Dezember 1949	2,00	1,65	1,65	1,50	1,25	1,00

4. In § 5 Nr. 1 werden nach dem Wort „Feuchtigkeit“ die Worte „oder wegen unhygienischer oder“ gestrichen und nach einem Komma die Worte „wegen hygienisch nicht einwandfreier oder“ eingefügt.
5. In der Überschrift des Dritten Abschnittes und in § 6 Abs. 1 tritt an die Stelle des Datums „20. Juni 1948“ das Datum „24. Juni 1948“.
6. In § 11 Satz 2 treten an die Stelle der Worte „der Altbaumietenverordnung“ die Worte „der Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB —“.

B e g r ü n d u n g

Anpassung an die besondere Rechtslage in Berlin.

Die in § 2 Abs. 1 aufgenommene Begrenzung der ab 1. Januar 1966 zulässigen Mieterhöhung auf höchstens 25 v. H. der bisherigen monatlichen Grundmiete ist erforderlich, weil nach dem derzeitigen Mietenniveau in vielen Fällen die preisrechtlich zulässige Miete zum Teil erheblich unter den Tabellenobergrenzen des Zweiten Bundesmietengesetzes liegt.

Anlage 3

**Stellungnahme der Bundesregierung
zu den Beschlüssen des Bundesrates**

Zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates wird folgendes bemerkt:

1. Zu den Eingangsworten

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Bundesregierung vertritt in ständiger Praxis die Auffassung, daß die Änderung eines Zustimmungsgesetzes nur dann der Zustimmung des Bundesrates bedarf, wenn durch das Änderungsgesetz Vorschriften geändert werden, die die Zustimmungspflichtigkeit des ursprünglichen Gesetzes begründet haben. Das ist beim vorliegenden Gesetzentwurf nicht der Fall.

Entgegen der Auffassung des Bundesrates regelt der Entwurf selbst das Verwaltungsverfahren von Landesbehörden nicht. Insbesondere enthält Artikel II § 6 keine „Vorschriften über die Regelung des Verwaltungsverfahrens“, sondern materielles Mietpreisrecht. Geregelt wird, daß auf Antrag eine bestimmte Erhöhung der preisrechtlich zulässigen Miete mit Wirkung vom 1. Januar 1966 zu genehmigen ist und daß die Genehmigung schon vorher erteilt werden kann. § 6 regelt dagegen nicht das dabei einzuhaltende Verwaltungsverfahren.

2. Zu Artikel I § 6 Nr. 1 Buchstabe b, Nr. 2 und Nr. 6

(Sondervorschriften für Berlin)

Den Vorschlägen wird mit Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse im Land Berlin zugestimmt.

3. Zu Artikel II § 13

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

4. Zu Artikel II § 15 (Sondervorschriften für Berlin)

Dem Vorschlag wird im Hinblick auf das vom übrigen Bundesgebiet abweichende Mietpreisrecht im Land Berlin zugestimmt. Dort liegen die preisrechtlich zulässigen Mieten für Altbauwohnungen im Gegensatz zum übrigen Bundesgebiet zum Teil so niedrig, daß die Zulassung der Quadratmeter-Mietsätze für die Grundmieten nach § 3 des Dritten Bundesmietengesetzes ohne Begrenzung auf höchstens 25 % in sehr vielen Fällen wesentlich weitergehende Mieterhöhungen bewirken würde.