

Antrag
der Abgeordneten Müller (Berlin), Benda, Dr. Gradl,
Wohlrabe und Genossen

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Gesetzes
zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungs-
zwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Ge-
biete des Mietpreisrechts im Land Berlin

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I
Änderung des Schlußtermins

§ 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393), wird wie folgt geändert:

1. § 15 erhält die folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden mit Wirkung vom 1. Januar 1973 freigegeben.“

2. § 18 erhält die folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1972 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. Das Erste Bundesmietengesetz;

2. das Dritte Bundesmietengesetz und das Sechste Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87, 88 b und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393);
5. die Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzblatt I S. 753), zuletzt geändert durch Artikel II der Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 20. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1298);
6. sonstige mietpreisrechtliche Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 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 ein Jahr nach dem in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt außer Kraft.

(3) Die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmungen von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) bleiben unberührt.“

§ 2

Anderung des Mieterschutzgesetzes

§ 54 des Mieterschutzgesetzes in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 712) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393), erhält folgende Fassung:

„§ 54

Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1972 außer Kraft.“

Artikel II

Sechstes Bundesmietengesetz

§ 1

Mieterhöhung

(1) Im Land Berlin darf bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, und bei preisgebundenem Wohnraum, der in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, die am 31. Dezember 1969 preisrechtlich zulässige Grundmiete vom 1. Januar 1970 an erhöht werden:

- a) bei Wohnraum mit Toilette innerhalb der Wohnung, mit Bad und mit Zentralheizung um 15 vom Hundert,
- b) bei Wohnraum mit Toilette innerhalb der Wohnung und mit Bad ohne Zentralheizung um 10 vom Hundert,
- c) bei Wohnraum ohne Bad und ohne Zentralheizung, aber mit Toilette innerhalb der Wohnung um 5 vom Hundert.

Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung vom 1. Januar 1970 an abgeben.

(2) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom 31. Dezember 1969 abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für den 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,
6. Mieterhöhungen für Wertverbesserungen nach § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin.

Die in Satz 1 genannten Beträge dürfen neben der nach Absatz 1 erhöhten Grundmiete erhoben werden.

(3) Die in Absatz 1 genannten Ausstattungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie am 31. Dezember 1969 vorhanden sind. Als Bad ist eine betriebsfähige Badeeinrichtung mit Wanne oder Dusche in einem besonderen Raum innerhalb der Wohnung und mit zentralem oder besonderem Warmwasserbereiter anzusehen. Als Zentralheizung ist eine betriebsfähige und tatsächlich in Betrieb befindliche Zentralheizung anzusehen.

(4) Eine vom Mieter selbst betriebene Etagenheizung, eine Badeeinrichtung oder eine Toilette in der Wohnung, die ganz oder überwiegend auf Kosten des Mieters geschaffen ist, bleibt bei der Anwendung des Absatzes 1 außer Betracht.

§ 2

Ausschluß von Mieterhöhungen

§ 1 gilt 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.

§ 3

Entsprechende Anwendung

Die §§ 8 bis 11 und 12 Abs. 1 Satz 1 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969, 971) in der in Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues (Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 — WoBauÄndG 1968) vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821, 828), gelten entsprechend.

Artikel III

Anderung sonstiger Vorschriften

§ 1

Anderung des Ersten Bundesmietengesetzes

§ 23 a des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (Bundesgesetzbl. I S. 458) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch das

Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietprechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393), erhält folgende Fassung:

„§ 23 a

Bei Mietverhältnissen über bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Einfamilienhäusern mit einem Einheitswert von mehr als 30 000 Deutsche Mark gelten die §§ 18 bis 20 entsprechend mit der Maßgabe, daß an Stelle der preisrechtlich zulässigen Miete die Kostenmiete im Sinne der §§ 6 und 7 der Anordnung über Höchstpreise bei der Vermietung von Wohnräumen und gewerblichen Räumen vom 12. Juni 1950 (Verordnungsblatt für Groß-Berlin I S. 216) in der Fassung vom 26. Juni 1951 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 492) zuzüglich der Mieterhöhungen, die nach den §§ 5, 7, nach dem Zweiten, nach dem Dritten und nach dem Sechsten Bundesmietengesetz preisrechtlich zulässig sind, tritt. Maßgeblich ist der Einheitswert im Sinne des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzbl. I S. 1035) nach den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1935.“

§ 2

Änderung des Dritten Bundesmietengesetzes

§ 4 a des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969) in der im Land Berlin geltenden Fassung, eingefügt durch § 4 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietprechts im Land Berlin vom 3. April 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 393), erhält folgende Fassung:

„§ 4 a

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 2 Abs. 1 Sätze 1, 2 und § 3 erhöhte Grundmiete zuzüglich der Mieterhöhung nach § 1 des Sechsten Bundesmietengesetzes wesentlich unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt,

so hat die Preisbehörde eine entsprechende Mieterhöhung zu genehmigen.

(2) Der Antrag kann in der Zeit vom 1. Januar 1970 bis zum 31. Dezember 1971 gestellt werden.“

§ 3

Änderung mietrechtlicher Vorschriften

§ 565 des Bürgerlichen Gesetzbuches wird wie folgt geändert:

Es wird folgender neuer Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) Ist im Land Berlin eine vermietete Eigentumswohnung veräußert oder ist an Mietwohnraum nach der Veräußerung Wohnungseigentum begründet worden, so ist für die Dauer der Mietpreisbindung die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des fünften folgenden Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraums verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils sechs Monate. Die Sätze 1 und 2 gelten für die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum auch dann, wenn die Kündigung eine Veräußerung des Mietwohnraums vor oder nach der Begründung von Wohnungseigentum möglich machen oder erleichtern soll. Absatz 2 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.“

Artikel IV
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.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1970 in Kraft.

Bonn, den 11. November 1969

Müller (Berlin)
Benda
Dr. Gradl
Balkenhol
Wohlrabe
Dr. Becher (Pullach)
Biechele
Breidbach
Bremer
Damm

Franke (Osnabrück)
Dr. Franz
Geisenhofer
Freiherr von und zu Guttenberg
Dr. Huys
Dr. Jahn (Braunschweig)
Dr. Kotowski
Dr. Kreile
Lemmer
Mommel
Orgaß

Frau Pieser
Rawe
Dr. Riedl
Rollmann
Seiters
Dr. Sprung
Schmitt (Lockweiler)
Dr. Schwörer
Weigl
Ziegler

Begründung

I.

Am 15. Februar 1967 verabschiedete der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 3. April 1967. Danach wurde unter Berücksichtigung besonderer Tatbestände in Berlin der Schlußtermin für die Aufhebung der Mietpreisbindung und des Mieterschutzes einheitlich auf den 1. Januar 1970 festgelegt, nachdem die Bewirtschaftung des Wohnraums bereits mit Wirkung vom 1. Januar 1969 auch in Berlin aufgehoben wurde. Einer der maßgebenden Gründe für die damalige Regelung war, die Mietpreisbindung nicht eher freizugeben, bis ein genügend großes Angebot von — den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden — Wohnungen vorhanden ist. Damit soll der Zuzug von jungen Arbeitnehmern nach Berlin und deren Familiengründung gefördert und umgekehrt die Abwanderung aus Berlin verhindert werden.

Im Hinblick auf diese Zielsetzung muß festgestellt werden, daß die gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt die Mietpreisfreigabe leider vorläufig nicht zulassen.

Mit dem vorliegenden Entwurf sollen für eine weitere Übergangsphase unbillige Härten für den Mieter vermieden, aber die Eingliederung der Wohnungswirtschaft in die soziale Marktwirtschaft nicht verhindert werden. Sobald die quantitativen und qualitativen Voraussetzungen dafür gegeben sind, sollen die Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft auch für das Wohnungswesen gelten.

Daß in Berlin vor allem nicht genügend qualitativ ausgestattete Wohnungen vorhanden sind, ist unbestritten. Dies geht auch aus einem Gutachten des Instituts für angewandte Sozialwissenschaft über den Wohnungsbedarf in Berlin vom Mai 1967 hervor, in dem es u. a. heißt:

„Einer quantitativen Überversorgung mit Wohnungen wird auch in Zukunft eine qualitative Unterversorgung gegenüberstehen. Der ungewöhnlich hohe Stand von Uraltwohnungen, die den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr genügen, erfordert in Westberlin weiterhin einen starken Zugang von Neubauwohnungen.“

Demnach kann es sich nur darum handeln, noch etwas Zeit zu gewinnen, um eine größere Anzahl von Neubauwohnungen zu errichten, aber auch neue Maßnahmen zu ergreifen, um die ungewöhnlich hohe Zahl von erhaltungswürdigen Altbauwohnungen zu modernisieren.

Der politischen Situation Berlins ist eine sich immer wiederholende Diskussion um den Weißen Kreis abträglich. Auch von diesem Gesichtspunkt her ist eine

nochmalige Verlängerung der Übergangszeit erforderlich.

Für den Zeitraum einer entsprechender Verlängerung des im Gesetz vom 3. April 1967 festgelegten Schlußtermins ist aufgrund der inzwischen eingetretenen erhöhten Bewirtschaftungskosten eine angemessene Mieterhöhung bei preisgebundenen Altbauwohnungen mit Innentoiletten, Badeeinrichtungen und Zentralheizung bis zu 15 v. H., bei Wohnungen mit Innentoiletten und Badeeinrichtungen bis zu 10 v. H. und bei Wohnungen ohne Badeeinrichtung bis zu 5 v. H. der Grundmiete vom 31. Dezember 1969 vorzusehen.

Bei dieser Gelegenheit sollte auch eine Vorschrift in das geltende Mietrecht aufgenommen werden, die eine spekulative Umwandlung von Mietwohnungen (in der Regel von Altbauwohnungen) in Eigentumswohnungen für die Dauer der Mietpreisbindung verhindert bzw. erschwert.

Die Terminverschiebung und die in dem Entwurf vorgesehenen Maßnahmen allein genügen nicht zur Lösung des Problems. Dazu sind noch weitere gesetzliche Maßnahmen zur Verbesserung und Modernisierung der außerordentlich großen Anzahl von erhaltungswürdigen Altbauwohnungen in Berlin notwendig.

II.

Artikel I

Zu § 1

§ 1 enthält die durch das Hinausschieben des Schlußtermins für die Mietpreisbindung notwendigen Terminänderungen der §§ 15 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes. § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes ist wegen des in diesem Gesetzentwurf vorgesehenen Sechsten Bundesmietengesetzes zu ergänzen bzw. neu zu fassen.

Zu § 2

Die Verlängerung des Mieterschutzgesetzes bis zum 31. Dezember 1972 ergibt sich aus der Fristverlängerung für die Mietpreisbindung.

Artikel II

Zu § 1

§ 1 Abs. 1 regelt die Mieterhöhung, für den preisgebundenen Altbauwohnraum. Es ist eine Mieterhöhung mit Wirkung vom 1. Januar 1970 um 15, 10 bzw. 5 v. H. vorgesehen. Absatz 2 erläutert den Begriff Grundmiete. In Absatz 3 wird festgestellt,

daß nur die Ausstattungsmerkmale bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen sind, die am 31. Dezember 1969 vorhanden sind. Des weiteren ist der Begriff der Zentralheizung und der Badeeinrichtung definiert. Nach Absatz 4 wird die Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn die sanitären Einrichtungen ganz oder überwiegend auf Kosten des Mieters geschaffen worden sind.

Zu § 2

§ 2 enthält die in den Bundesmietengesetzen üblichen Vorschriften, wonach Mieterhöhungen für sog. „Bruchbuden“ nicht gelten sollen.

Zu § 3

In § 3 ist die entsprechende Anwendung der erforderlichen gesetzlichen Vorschriften geregelt.

Artikel III

Zu § 1

In § 23 a des Ersten Bundesmietengesetzes muß folgerichtig auch das im Gesetzentwurf enthaltene Sechste Bundesmietengesetz bei der Bildung der angemessenen Miete für preisfreie Einfamilienhäuser berücksichtigt werden.

Zu § 2

§ 4 a Drittes Bundesmietengesetz eröffnet für den Vermieter die Möglichkeit, durch Antrag bei der Preisbehörde eine Mieterhöhung durchzusetzen, wenn im Einzelfall die Grundmiete wesentlich unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete blieb. Die Antragsmöglichkeit war auf die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 1970 beschränkt; sie soll nunmehr für die Zeit vom 1. Januar 1970 bis zum 31. Dezember 1971 gelten.

Zu § 3

Mietwohnungen können in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Durch Einschließen eines Absatzes 2 a in § 565 BGB sollen in Fällen einer Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen die Kündigungsfristen verlängert werden, so daß diese Umwandlung praktisch erst mit Ablauf der Mietpreisbindung erfolgt.

Artikel IV

Zu § 1

§ 1 enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 2

Das Gesetz soll am 1. Januar 1970 in Kraft treten.