

## Vorblatt

Entwurf eines Gesetzes  
zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher  
Vorschriften  
(Antrag der Fraktionen der SPD, FDP)

### A. Problem

Durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 20. Dezember 1968 (BGBl. I S. 1411) ist die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen mit weniger als 6 Wohnräumen einschließlich Küche in Hamburg und München (Stadt und Land) bis zum 31. Dezember 1970 beibehalten worden. Schon jetzt läßt sich jedoch übersehen, daß bis zu diesem Zeitpunkt der Wohnungsmarkt in den Stadt- und Landkreisen Hamburg und München auch nicht annähernd ausgeglichen sein wird.

### B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen in den Stadt- und Landkreisen Hamburg und München bis zum 31. Dezember 1972 beizubehalten. Für den Zeitraum der Verlängerung der Preisbindung ist ab 1. Januar 1971 eine Erhöhung der Grundmiete für den preisgebundenen Wohnraum von 10 % zulässig.

Ferner ist vorgesehen, durch eine Novellierung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes die Vorschriften über die Wohnberechtigung für öffentlich geförderte Sozialwohnungen und für Bergarbeiterwohnungen wirksamer zu gestalten.

### C. Kosten

Der Gesetzentwurf ist für den Bund kostenneutral.



**Antrag**  
**der Fraktionen der SPD, FDP**

Der Bundestag wolle beschließen:

**Entwurf eines Gesetzes**  
**zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher**  
**Vorschriften**

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

**Artikel 1**

**Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes**

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 20. Dezember 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1411), wird wie folgt geändert:

§ 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt in der Freien und Hansestadt Hamburg mit Ablauf des 31. Dezember 1972, in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München mit Ablauf des 31. Dezember 1972 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz;
2. das Dritte, das Vierte und das Siebente Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b und 111 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 (Bundesgesetzblatt I S. 529);

5. die Neubaumietenverordnung 1962 (NMVO 1962) vom 19. Dezember 1962 (Bundesgesetzbl. I S. 753), zuletzt geändert durch Artikel II der Verordnung zur Änderung der Zweiten Berechnungsverordnung vom 20. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1289);

6. sonstige mietpreisrechtlichen Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten.

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

**Artikel 2**

**Siebentes Bundesmietengesetz**

§ 1

**Mieterhöhung**

(1) In der Freien und Hansestadt Hamburg, in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München darf bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, die am 31. Dezember 1970 preisrechtlich zulässige monatliche Grundmiete vom 1. Januar 1971 an um 10 vom Hundert erhöht werden. Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung vom 1. Januar 1971 an abgeben.

(2) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom

31. Dezember 1970 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,
6. Mieterhöhungen für Wertverbesserungen nach § 12 der Altbaumietenverordnung.

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

### § 2

#### Mieterhöhung aufgrund einer Ertragsberechnung

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 1 erhöhte Grundmiete wesentlich unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt, so hat die Preisbehörde eine entsprechende Mieterhöhung zu genehmigen. Der Antrag kann in der Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 1971 gestellt werden.

(2) Die zuständigen obersten Landesbehörden werden ermächtigt, zur Ausführung des Absatzes 1 Ausführungsvorschriften zu erlassen.

### § 3

#### Ausschluß von Mieterhöhungen

Die §§ 1 und 2 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.

### § 4

#### Entsprechende Anwendung

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

### Artikel 3

#### Anderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889) wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen, der ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung (§ 5) für diese Wohnung übergibt.“

b) Absatz 3 wird aufgehoben.

c) In Absatz 6 werden die Worte „in den Fällen der Absätze 2 und 3“ ersetzt durch die Worte „im Falle des Absatzes 2“.

2. § 5 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 erhält Satz 1 folgende Fassung:

„Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist einem Wohnungsuchenden auf Antrag von der örtlich zuständigen Stelle zu erteilen, wenn

a) das Jahreseinkommen des Haushaltsvorstandes die sich aus § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt,

b) der Wohnungsuchende nachweist, daß der Verfügungsberechtigte ihm die Wohnung überlassen will und

c) die Wohnung nach ihrer Größe für den Haushalt des Wohnungsuchenden angemessen ist.“

b) In Absatz 2 wird Satz 1 gestrichen; der bisherige Satz 2 wird Satz 1. Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Für eine Wohnung, die die angemessene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, kann die Bescheinigung erteilt werden, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.“

c) Die Absätze 3 und 4 erhalten folgende Fassung:

„(3) Ist die Wohnung, für die die Bescheinigung beantragt wird, für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten, so darf die Bescheinigung nur erteilt werden, wenn der Wohnungsuchende zu diesem Personenkreis gehört.“

(4) Sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Bescheinigung gegeben, so ist sie für die Wohnung auszustellen, für die sie beantragt worden ist. Die Bescheinigung verliert ihre Gültigkeit, wenn die Wohnung nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Bezugsfertigkeit oder nach ihrem Freiwerden von

dem Wohnungsuchenden bezogen worden ist. Örtlich zuständig zur Ausstellung der Bescheinigung ist die Stelle, in deren Bereich die Wohnung liegt."

3. Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

„§ 5 a

Sondervorschriften für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf befristet oder unbefristet zu bestimmen, daß die Bescheinigung über die Wohnberechtigung (§ 5) versagt werden kann, wenn dringende Gründe der Wohnraumversorgung dies rechtfertigen. In der Rechtsverordnung sollen nähere Bestimmungen darüber getroffen werden, unter welchen Voraussetzungen Bescheinigungen im einzelnen oder im allgemeinen versagt oder erteilt werden können."

4. In § 21 werden die Worte „des § 4 Abs. 2, 3 und 6" ersetzt durch die Worte „des § 4 Abs. 2 und 6".
5. In § 22 werden die Worte „im Sinne des § 5 Abs. 1" ersetzt durch die Worte „gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe a".

Artikel 4

**Anderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau**

Das Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau in der Fassung vom 4. Mai 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 418), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung des Bergarbeiterwohnungsbaues im Kohlenbergbau vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 909), wird wie folgt geändert:

1. § 6 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte darf die Bergarbeiterwohnung nach Bezugsfertigkeit oder nach Freiwerden nur einem

Wohnungsberechtigten im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b oder c vermieten oder sonst zum Gebrauch überlassen, der ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung für diese Wohnung übergibt. Die Bescheinigung ist auf Antrag des Wohnungsuchenden von der örtlich zuständigen Stelle zu erteilen, wenn

- a) der Wohnungsuchende wohnungsberechtigt im Sinne des § 4 Abs. 1 Buchstaben a, b oder c ist,
- b) der Wohnungsuchende nachweist, daß der Verfügungsberechtigte ihm die Wohnung überlassen will und
- c) die Wohnung nach ihrer Größe für den Haushalt des Wohnungsuchenden angemessen ist.

Für die Ausstellung der Bescheinigung gelten im übrigen die Vorschriften des § 5 Abs. 2 bis 4 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 in der jeweils geltenden Fassung.

2. § 7 wird aufgehoben.

Artikel 5

**Schlußvorschriften**

§ 1

Die Vorschriften des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom ....Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. ...) bleiben unberührt.

§ 2

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 3

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

Bonn, den 10. Dezember 1969

**Wehner und Fraktion**

**Mischnick und Fraktion**

## Begründung

### I. Allgemeines

Durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 20. Dezember 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1411) ist die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen mit weniger als sechs Wohnräumen einschließlich Küche in Hamburg und München (Stadt und Land) bis zum 31. Dezember 1970 beibehalten worden. Schon jetzt läßt sich übersehen, daß diese Preisbindung über den 31. Dezember 1970 hinaus in Hamburg für weitere zwei Jahre und in München für weitere drei Jahre aufrechterhalten werden muß, weil in Hamburg und München die Wohnungsmarktlage noch zu angespannt ist. In München kommt hinzu, daß hier seit 1968 eine erhebliche Zuwanderung von Wohnungsuchenden (1968 rd. 33 000) zu beobachten ist, die mit dem Näherrücken der Olympiade ständig weiter zunimmt. Für den Zeitraum der Verlängerung der Preisbindung ist ab 1. Januar 1971 eine Erhöhung der Grundmiete für preisgebundenen Altwohnraum um 10 % vorgesehen, dessen nähere Einzelheiten in einem Siebenten Bundesmietengesetz geregelt werden sollen. Um die Vorschriften über die Wohnberechtigung für öffentlich geförderte Sozialwohnungen und für Bergarbeiterwohnungen wirksamer zu gestalten, sind in den Artikeln III und IV entsprechende Änderungen des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 und des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes vorgesehen.

### II. Die Vorschriften im einzelnen

#### Zu Artikel 1

Dieser Artikel enthält die für die Beibehaltung der Mietpreisbindung nötigen Terminänderungen in § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes.

#### Zu Artikel 2

Die in diesem Artikel vorgesehenen Vorschriften sind als Siebentes Bundesmietengesetz bezeichnet worden, da es im Anschluß an das Sechste Bundesmietengesetz (das nur in Berlin gilt — siehe Drucksache VI/46) erlassen werden soll.

Als § 4 ist eine Vorschrift vorgesehen, die der im Land Berlin bereits seit 1967 bestehenden Regelung entspricht.

#### Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965)

Nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 müssen die Bescheinigungen über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen

Wohnungsbau von den zuständigen Behörden bei Vorliegen der einkommensmäßigen Voraussetzungen des Wohnungsuchenden auch dann ausgestellt werden, wenn der Wohnungsuchende noch keine Wohnung in Aussicht hat, die er beziehen möchte. Dies führt zu einem unnötigen Verwaltungsaufwand für die zuständigen Stellen. Auch hat die derzeitige Gültigkeit der Bescheinigung im ganzen Bundesgebiet zur Folge, daß der Zuzug in Brennpunkte des Wohnungsbedarfs von den örtlich zuständigen Stellen nicht kontrolliert werden kann. Diesen Mängeln des Bescheinigungsverfahrens soll dadurch abgeholfen werden, daß die Bescheinigung künftig nur noch für eine bestimmte Wohnung erteilt wird, d. h. wenn dem Wohnungsuchenden eine Wohnung bereits vom Vermieter in Aussicht gestellt ist. Diese „gezielte“ Bescheinigung ist von der örtlich zuständigen Stelle, in deren Bereich die Wohnung gelegen ist, auszustellen. Damit wird der Geltungsbereich der Wohnberechtigungsbescheinigung im Ergebnis auf den örtlichen Bereich der Zuzugsgemeinde beschränkt. Mit dieser Zielsetzung werden die §§ 4 und 5 des Wohnungsbindungsgesetzes geändert.

Darüber hinaus soll durch den neu eingefügten § 5 a (Ziffer 3) die Möglichkeit eröffnet werden, in Brennpunkten des Wohnungsbedarfs den Einfluß der zuständigen Stellen auf die Vermietung der Sozialwohnungen zu verstärken. Um insbesondere Wohnungsnotfälle stärker berücksichtigen und den Zuzug von außerhalb erforderlichenfalls beschränken zu können, soll die Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung versagt werden können, wenn dringende Gründe der Wohnraumversorgung dies rechtfertigen. Die Landesregierungen werden deshalb zum Erlaß einer diesbezüglichen Rechtsverordnung für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf ermächtigt. Als Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf kommen insbesondere diejenigen Städte oder Landkreise in Betracht, in denen ein offensichtliches Mißverhältnis zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot besteht. Hierzu wird die Wohnungszählung 1968 die erforderlichen Anhaltspunkte liefern; ein notwendiger weiterer Maßstab ist das Ausmaß der Zuwanderung.

#### Zu Artikel 4 (Änderung des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes)

Die nach dem Bergarbeiterwohnungsbaugesetz geförderten Bergarbeiterwohnungen unterliegen grundsätzlich auch den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes 1965. Eine entsprechende Änderung des § 6 des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes bezüglich des Verfahrens zur Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung ist deshalb erforderlich. Es bleibt jedoch dabei, daß die Wohnberechtigung für Bergarbeiterwohnungen sich nicht nach

der Einkommenshöhe des Wohnungsuchenden bestimmt, sondern nach der Zugehörigkeit zum Bergbau.

Da inzwischen die Wohnraumbewirtschaftung im Bundesgebiet überall aufgehoben ist, kann § 7 aufgehoben werden.

**Zu Artikel 5**

§ 1 dieses Artikels dient der Klarstellung.

§ 2 enthält die übliche Berlin-Klausel.

§ 3 bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.