

Gesetzentwurf

der Fraktionen der SPD, CDU/CSU, FDP

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

A. Problem

Durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 30. Oktober 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 2051) sind Mieterschutz und Mietpreisbindung im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1975 verlängert worden.

Trotz positiver Auswirkungen des Vier-Mächte-Abkommens hat sich die besondere Situation Berlins in allgemein politischer Hinsicht und als Ballungszentrum ohne Umland nicht geändert und wird sich in absehbarer Zeit nicht ändern. Eine nochmalige Verlängerung der Mietpreisbindung ist daher unumgänglich.

Die Aufhebung der Preisbindung für Altbauwohnungen würde erhebliche Mieterhöhungen zur Folge haben und gegenüber den breiten Schichten der Bevölkerung nicht vertretbar sein. Sie würde zu einer Beunruhigung der Bevölkerung führen, die Zuwanderung von Arbeitskräften empfindlich beeinträchtigen und die Abwanderung fördern.

Außerdem erfordert die besondere Lage Berlins zur Vermeidung einer wesentlichen Schlechterstellung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand eine Ergänzung von mietrechtlichen Vorschriften des BGB, und zwar für die Fälle der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Mietpreisbindung in Berlin bis zum 31. Dezember 1980 beizubehalten. In Anbetracht der weiter gestiegenen Hausbewirtschaftungskosten ist ab 1. Januar 1976 eine Erhöhung der Grundmiete für den preisgebundenen Altbauwohnraum um 5 vom Hundert notwendig. Außer-

dem wird der Senat von Berlin ermächtigt, durch Rechtsverordnung, falls dies zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit notwendig ist, frühestens ab 1. Juli 1977 und ab 1. Juli 1979 jeweils eine weitere Erhöhung der Grundmiete um höchstens 10 vom Hundert zuzulassen.

Um den nach dem Mieterschutzgesetz bisher zeitlich unbegrenzten Schutz der Mietverhältnisse über Wohnungen zu erhalten, an denen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum oder ein Wohnungserbbaurecht begründet worden ist, sieht der Gesetzentwurf vor, durch eine entsprechende Anpassung des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB diesen Schutz bis zum Ende der Mietpreisbindung zu erhalten.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Der Gesetzentwurf ist für den Bund kostenneutral.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

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) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 § 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 30. Oktober 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 2051), wird wie folgt geändert:

1. § 15 erhält folgende Fassung:

„§ 15

Die Mietpreise für preisgebundenen Wohnraum werden mit Wirkung vom 1. Januar 1981 freigegeben.“

2. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1980 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. a) Das Erste Bundesmietengesetz;
 - b) das Dritte Bundesmietengesetz;
 - c) das Sechste Bundesmietengesetz;
 - d) das Achte Bundesmietengesetz, ausgenommen § 2, der bereits am 30. November 1975 außer Kraft tritt;
 - e) das Zehnte Bundesmietengesetz;
2. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b und 111 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
3. die Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB — vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 5 Nr. 3 des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970);
4. sonstige mietpreisrechtliche 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 — WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 137) und der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete

für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 — NMV 1970) vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1660), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3636), bleiben unberührt.“

Artikel 2

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB gilt im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1980 in folgender Fassung:

„2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum oder ein Wohnungserbbaurecht begründet worden, so können sich Wohnungseigentümer oder Wohnungserbbauberechtigte vor dem 1. Januar 1981 auf berechnete Interessen im Sinne des Satzes 1 nicht berufen.“

Artikel 3

Zehntes 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 und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist, die am 31. Dezember 1975 preisrechtlich zulässige Grundmiete vom 1. Januar 1976 an um 5 vom Hundert der Grundmiete erhöht werden. Diese Mieterhöhung gilt nicht für Wohnraum, der in räumlicher oder wirtschaftlicher Verbindung mit Geschäftsraum steht.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung für den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit weitere Mieterhöhungen zuzulassen:

1. frühestens ab 1. Juli 1977 Erhöhung der nach Absatz 1 erhöhten Grundmiete um höchstens 10 vom Hundert;
2. frühestens ab 1. Juli 1979 eine weitere Erhöhung der nach Absatz 1 und nach Absatz 2 Nr. 1 erhöhten Grundmiete um höchstens 10 vom Hundert.

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

31. Dezember 1975 abzüglich folgender in ihr enthaltenen 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 Altbaumietverordnung Berlin.

Die in Satz 1 genannten Beträge dürfen neben der nach Absatz 1 und 2 erhöhten Grundmiete erhoben werden.

§ 2

Mieterhöhung auf Grund einer Ertragsberechnung

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 1 erhöhte Grundmiete um mindestens 5 vom Hundert unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt, so hat die Preisbehörde eine entsprechende Mieterhöhung zu genehmigen.

(2) Der Senat von Berlin wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zur Ausführung des Absatzes 1 Vorschriften zu erlassen über die Ertragsberechnung und das Genehmigungsverfahren, insbesondere über

- a) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und die hierfür zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen);
- b) die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge;
- c) die Wohnflächenberechnung.

§ 3

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, wegen hygienisch nicht einwandfreier 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 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) in der im Land Berlin geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel III § 2 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 19. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2357), gelten entsprechend.

Artikel 4

Änderung des Ersten Bundesmietengesetzes

Das Erste Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden Fassung vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 1970), wird wie folgt geändert:

1. § 7 Abs. 2 wird aufgehoben.
2. § 23 Abs. 1 Satz 2 und § 23 a werden mit Wirkung vom 1. Januar 1976 aufgehoben.

Artikel 5

Schlußvorschriften

§ 1

Ist bei Inkrafttreten dieses Gesetzes über einen Antrag nach § 2 des Achten Bundesmietengesetzes vom 30. Oktober 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 2052) noch nicht entschieden worden, oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so bleibt § 2 des Achten Bundesmietengesetzes anwendbar.

§ 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

1. Artikel 1, 3 und 4 dieses Gesetzes treten am 1. Dezember 1975 in Kraft.
2. Artikel 2 tritt am 1. Januar 1976 in Kraft.

Bonn, den 18. Juni 1975

Wehner und Fraktion

Carstens, Stücklen und Fraktion

Mischnick und Fraktion

Begründung**I. Allgemeines**

Bei dem Erlaß des Dritten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 30. Oktober 1972 hat der Gesetzgeber anerkannt, daß die besondere Lage Berlins die Aufhebung der Mietpreisbindung und des Mieterschutzes noch nicht zuließ, und diese bis zum 31. Dezember 1975 verlängert.

Trotz positiver Auswirkungen des Vier-Mächte-Abkommens über Berlin hat sich die besondere Situation Berlins in allgemein politischer Hinsicht und als Ballungszentrum ohne Umland nicht geändert.

Ein angemessenes Mietpreisniveau ist daher für die Berliner Bevölkerung von erheblicher Bedeutung, es ist auch für die Erhaltung der Lebensfähigkeit der Stadt wichtig, die auf den Zuzug von Arbeitskräften angewiesen ist. Diese Umstände werden sich in absehbarer Zeit nicht ändern. Es ist daher bereits jetzt zu übersehen, daß die Mietpreisbindung im Land Berlin für weitere fünf Jahre aufrechterhalten bleiben muß. Selbstverständlich muß dabei die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sichergestellt werden. Dies ist durch die im Gesetz vorgesehene Mieterhöhung zum 1. Januar 1976 sowie durch die Ermächtigung des Senats von Berlin, weitere Mieterhöhungen frühestens zum 1. Juli 1977 und zum 1. Juli 1979 durch Rechtsverordnung zuzulassen, wenn dies wirtschaftlich notwendig ist, gewährleistet. Außerdem ist vorgesehen, zur Vermeidung von Härten bei nachgewiesener wesentlicher Unwirtschaftlichkeit im Einzelfall eine zusätzliche Mieterhöhung zuzulassen.

Eine Aufhebung der Mietpreisbindung zum 1. Januar 1976 würde voraussichtlich wegen der besonderen Lage der Stadt als eines Ballungszentrums ohne Umland zu beträchtlichen Mieterhöhungen führen, da die sich bei den zahlreichen Neuvermietungen bildende ortsübliche Miete erheblich über der bisher preisrechtlich zulässigen Miete liegen dürfte.

Insbesondere würden die älteren Bürger, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung viel größer als in den Großstädten des Bundesgebietes ist, besonders hart getroffen werden, da sie nur über bescheidene Einkünfte verfügen.

Nachdem durch das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz der Kündigungsschutz als Dauerregelung im Bürgerlichen Gesetzbuch eingefügt worden ist, besteht generell kein Grund mehr, den besonderen Mieterschutz für das Land Berlin über den 31. Dezember 1975 hinaus zu verlängern. Das Gesetz sieht aber eine Abweichung von den im Bundesgebiet geltenden Regelungen vor, die in ähnlicher Form im Mieterschutzgesetz enthalten ist. Diese

Regelung muß im Hinblick auf die besondere politische und lagemäßige Situation Berlins aufrechterhalten bleiben.

Werden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, oder wird an Mietwohnungen ein Wohnungserbbaurecht begründet und das Mietverhältnis durch den Erwerber oder Wohnungserbbauberechtigten gekündigt, so ist es für den Mieter in Berlin wegen der situationsbedingten Lage am Wohnungsmarkt zur Zeit ungleich schwieriger, eine andere Wohnung zu finden, als das im Bundesgebiet der Fall ist. Ein Ausweichen auf das Hinterland ist hier nicht möglich. Die im Bundesgebiet geltende Regelung würde in Berlin dazu führen, daß viele, insbesondere alte Bürger ihre zum Teil seit Jahrzehnten bewohnten Wohnungen verlieren, ohne entsprechenden Ersatz finden zu können. Aus diesem Grunde ist hier ein besonderer Schutz für fünf Jahre vorgesehen.

Die Maßnahmen dieses Gesetzes werden dazu beitragen, die Lebensfähigkeit Berlins zu erhalten und zu stärken.

II. Die Vorschriften im einzelnen**Artikel 1**

Dieser Artikel enthält die durch das Hinausschieben des Schlußtermins für die Mietpreisbindung notwendigen Terminänderungen der §§ 15 und 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes.

Artikel 2

Dieser Artikel enthält die notwendigen Änderungen der mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Artikel 3

Dieser Artikel regelt als Zehntes Bundesmietengesetz die vorgesehene Mieterhöhung.

Zu § 1

In Absatz 1 ist für den der Preisbindung unterliegenden Altbauwohnraum eine Mieterhöhung zum 1. Januar 1976 um 5 vom Hundert der Grundmiete vorgesehen. Dabei wurde berücksichtigt, daß die Grundmieten im Altbau im Land Berlin seit dem 1. Januar 1973 um insgesamt rund 24 vom Hundert erhöht worden sind. Daneben konnten sämtliche Erhöhungen von Gebühren und gebührenähnlichen Entgelten auf die Mieter abgewälzt werden.

In Absatz 2 wird der Senat von Berlin ermächtigt, durch Rechtsverordnung frühestens ab 1. Juli 1977 und ab 1. Juli 1979 jeweils eine weitere Erhöhung der Grundmiete zuzulassen.

In Absatz 3 ist als Bemessungsgrundlage die Grundmiete vom 31. Dezember 1975 festgelegt und erläutert worden.

Die Mieterhöhungen sollen die Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes sicherstellen.

Zu § 2

Diese Vorschrift eröffnet dem Vermieter die Möglichkeit, durch Antrag bei der Preisbehörde eine zusätzliche Mieterhöhung durchzusetzen, wenn im Einzelfall die nach § 1 erhöhte Grundmiete um mindestens 5 vom Hundert unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt.

Zu § 3

§ 3 enthält die in den Bundesmietengesetzen üblichen Vorschriften darüber, daß die Mieterhöhung nicht für sogenannte „Bruchbuden“ gelten soll.

Zu § 4

Hier ist die entsprechende Anwendung der erforderlichen gesetzlichen Vorschriften geregelt.

Artikel 4

Dieser Artikel enthält die notwendige Änderung der sonstigen Vorschriften.

§ 7 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes hat zu Auslegungsschwierigkeiten geführt. Vereinzelt vertreten Vermieter unter Berufung auf diese Vorschrift die Auffassung, daß bei Mieterhöhungen, die nach dem 1. Juli 1960 eingetreten sind, sich jeweils auch

der Mietzuschlag nach § 5 des Ersten Bundesmietengesetzes weiter erhöht, so daß sie diese Mieterhöhungen praktisch um 10 vom Hundert aufstocken. Diese Rechtsfolge hat der Gesetzgeber nicht gewollt. Im Interesse der Rechtsklarheit ist es daher notwendig, diese Vorschrift aufzuheben.

Die Regelung in § 23 a des Ersten Bundesmietengesetzes war bisher notwendig, da Mieter sonst unter Berufung auf den Mieterschutz jede Mieterhöhung für Wohnraum in preisfreien Einfamilienhäusern hätten verhindern können. Nach Fortfall des Mieterschutzes für diese Einfamilienhäuser ab 1. Januar 1976 ist bei Mieterhöhungen für diesen Wohnraum Artikel 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum anzuwenden. § 23 a und der darauf bezugnehmende zweite Satz des § 23 Abs. 1 sind daher aufzuheben.

Artikel 5

Zu § 1

Eine Übergangsregelung für laufende Fälle ist erforderlich, weil nicht sichergestellt werden kann, daß über alle Anträge bis zum Außerkrafttreten des § 2 des Achten Bundesmietengesetzes unanfechtbar entschieden ist.

Zu § 2

§ 2 enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 3

Das Gesetz muß spätestens am 1. Dezember 1975 in Kraft treten, damit die Vermieter die Mieterhöhung zum 1. Januar 1976 rechtzeitig geltend machen können.

Artikel 2 des Gesetzes tritt erst mit Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes am 1. Januar 1976 in Kraft.