

26.06.87

In - R

Gesetzesbeschluß

des Deutschen Bundestages

Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 20. Sitzung am 25. Juni 1987 aufgrund der Beschlußempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16.Ausschuß) - Drucksache 11/490 - den von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen
Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin
- Drucksache 11/304 -

unter Berücksichtigung der mündlich vorgetragenen Be-
richtigung in der nachstehenden Fassung angenommen:

Fristablauf: 17.07.87

Initiativgesetz des Bundestages

Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

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

ERSTER ABSCHNITT

Überleitung preisgebundenen Altbau- wohnraums im Land Berlin in das allgemeine Mietrecht

§ 1

Anwendung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Für Wohnraum im Land Berlin, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist oder 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 und der bis zum 31. Dezember 1987 **preisgebunden** ist (preisgebundener Altbauwohnraum), gilt in der Zeit vom 1. Januar 1988 bis zum 31. Dezember 1994 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe mit den sich aus den §§ 2, 3 und 5 bis 7 ergebenden Maßgaben.

§ 2

Begrenzung der Miethöhe bei Erhöhungsverlangen

(1) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses unter der Voraussetzung verlangen, daß der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe oder nach vergleichbaren **preisrechtlichen Vorschriften** abgesehen, nicht um mehr als 5 vom Hundert erhöht. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe **ist nicht anzuwenden**.

(2) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 5 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe können bei der erstmaligen Aufstellung eines Mietspiegels, der längstens bis zum 31. Dezember 1989 gilt, auch die Entgelte zugrunde gelegt werden, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen bis zum 31. Dezember 1987 an Höchstbeträge gebunden waren.

§ 3

Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung

(1) Bis zum 31. Dezember 1991 darf bei Abschluß eines Mietvertrages der vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins, dem **darin bisher nicht enthaltene Erhöhungsbeträge nach den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe hinzugerechnet werden dürfen**, nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen.

(2) Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ist im Fall des Absatzes 1 nicht vor Ablauf eines Jahres nach Abschluß des Mietvertrages zulässig.

ZWEITER ABSCHNITT

Sondervorschrift über den Kündigungsschutz

§ 4

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Altbaumietwohnungen in Eigentumswohnungen

Ist an einer vermieteten **preisgebundenen Altbauwohnung** nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum bis zum 31. Dezember 1987 veräußert worden, darf sich der Erwerber gegenüber dem Mieter auf berechnete Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches vor Ablauf des siebten Kalenderjahres nach dem Jahr der Veräußerung, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 1990, nicht berufen. Satz 1 gilt nicht für Wohnraum, über den der auf die Veräußerung gerichtete Vertrag vor dem 1. Januar 1980 abgeschlossen worden ist.

DRITTER ABSCHNITT

Übergangsvorschriften

§ 5

Wirksamwerden früherer Mietzinsvereinbarungen

(1) Soweit eine vor dem 1. Januar 1988 getroffene Vereinbarung über den Mietzins nach § 26 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden, im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-19, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), unwirksam war, wird sie im Rahmen des § 3 wirksam.

(2) Soweit vor dem 1. Januar 1988 eine Vereinbarung über den Mietzins für die Zeit ab 1. Januar 1990 getroffen worden ist, wird sie zu diesem Zeitpunkt im Rahmen des § 3 wirksam.

§ 6

Abwicklung anhängiger Verfahren

(1) Ist über ein aufgrund miethpreisrechtlicher Vorschriften anhängiges Verfahren bei Außerkrafttreten dieser Vorschriften noch nicht entschieden worden oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, bleiben die bisher maßgeblichen Vorschriften anwendbar.

(2) Führt eine unanfechtbare Entscheidung nach Absatz 1 zu einer Änderung der Miete, sind die Beteiligten so zu stellen, als sei die geänderte Miete am 31. Dezember 1987 vereinbart gewesen. Der Vermieter kann Erklärungen gegenüber dem Mieter, die er bei Kenntnis der geänderten Miete hätte abgeben können, innerhalb von sechs Monaten nach dem Eintritt der Unanfechtbarkeit der Entscheidung nachholen. Ergibt sich ein Anspruch des Mieters auf Rückerstattung überhöhten Mietzinses oder auf Herabsetzung des Mietzinses, kann dieser Anspruch innerhalb gleicher Frist geltend gemacht werden.

(3) Führen nachgeholte Erklärungen des Vermieters zu einer Erhöhung des Mietzinses, gilt § 9 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe entsprechend.

§ 7

Übergangsregelung zu den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

(1) Bei Anwendung der §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe auf Mietverhältnisse, die bis zum 31. Dezember 1987 begründet worden sind, dürfen nur Veränderungen berücksichtigt werden, die nach diesem Zeitpunkt eingetreten sind, sofern sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt.

(2) Ist eine Mieterhöhung im Sinne des § 11 der Altbaukostenverordnung Berlin in der im Bundesgesetz-

blatt Teil III, Gliederungsnummer 402-22, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1472), aufgrund baulicher Maßnahmen, die bis zum 31. Dezember 1987 durchgeführt worden sind, bis zu diesem Zeitpunkt nicht geltend gemacht worden, darf sie nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geltend gemacht werden.

(3) Soweit nach § 4 des Zwölften Bundesmietengesetzes eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten bis zum 31. Dezember 1987 nicht geltend gemacht worden ist, darf sie nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geltend gemacht werden.

(4) Soweit bis zum 31. Dezember 1987 in preisrechtlich zulässiger Weise Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter geltend gemacht worden sind, dürfen sie auch nach dem 31. Dezember 1987 in dieser Form geltend gemacht werden.

VIERTER ABSCHNITT

Änderung sonstigen Rechts

§ 8

Außer Kraft tretende Vorschriften

(1) Am Tage nach der Verkündung dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. § 7 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
2. Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 7 des Zwölften Bundesmietengesetzes (Ertragsberechnungsverordnung Zwölftes Bundesmietengesetz - EBerVO-XII BMG), vom 1. November 1983 (GVBl. Berlin S. 1395), geändert durch Verordnung vom 10. Dezember 1985 (GVBl. Berlin S. 2417).

(2) Am 1. Januar 1988 treten außer Kraft:

1. Erstes Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden Fassung vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
2. Zweites Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
3. Drittes Bundesmietengesetz vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2357);
4. Sechstes Bundesmietengesetz vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2357, 2358);
5. Achtes Bundesmietengesetz vom 30. Oktober 1972 (BGBl. I S. 2051, 2052);

6. Zehntes Bundesmietengesetz vom 17. November 1975 (BGBl. I S. 2867), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202);
7. Elftes Bundesmietengesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202);
8. Zwölftes Bundesmietengesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
9. Artikel 5 und 6 §§ 2 bis 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
10. Erstes Wohnungsbaugesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277);
11. §§ 85 und 105 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
12. Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin (Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-22, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1472);
13. Gesetz über preisrechtliche Mietsenkung für Wohnraum vom 15. Mai 1953 (GVBl. Berlin S. 317), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 1974 (GVBl. Berlin S. 2802);
14. Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 8. Juni 1953 (GVBl. Berlin S. 391), geändert durch Verordnung vom 11. Dezember 1957 (GVBl. Berlin S. 1793);
15. Verordnung zur Durchführung des § 31 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 18. Mai 1961 (GVBl. Berlin S. 665);
16. Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 25. November 1961 (GVBl. Berlin S. 1645, 1672);
17. Zweite Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Oktober 1963 (GVBl. Berlin S. 1030);
18. Dritte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. November 1964 (GVBl. Berlin S. 1250);
19. Vierte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 13. Mai 1968 (GVBl. Berlin S. 581);
20. Fünfte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Dezember 1969 (GVBl. Berlin S. 2563);
21. Sechste Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 23. November 1971 (GVBl. Berlin S. 1996);
22. Verordnung über Mieterhöhungen bei preisgebundenem Wohn- und Geschäftsraum sowie zur Änderung der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Achten Bundesmietengesetzes vom 30. April 1974 (GVBl. Berlin S. 1059);
23. Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 11. Mai 1977 (GVBl. Berlin S. 931);
24. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 7. August 1979 (GVBl. Berlin S. 1354);
25. Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes (Erste Mieterhöhungsverordnung Elftes Bundesmietengesetz — I. MErhVO-XI. BMG) vom 11. November 1980 (GVBl. Berlin S. 2445);
26. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes (Zweite Mieterhöhungsverordnung Elftes Bundesmietengesetz — II. MErhVO-XI. BMG) vom 20. Oktober 1981 (GVBl. Berlin S. 1322);
27. Erste Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (1. MHV — XII. BMG) vom 1. November 1983 (GVBl. Berlin S. 1394);
28. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (2. MHV — XII. BMG) vom 16. Oktober 1984 (GVBl. Berlin S. 1534);
29. Dritte Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (3. MHV — XII. BMG) vom 15. Oktober 1985 (GVBl. Berlin S. 2218);
30. Vierte Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (4. MHV — XII. BMG) vom 23. Oktober 1986 (GVBl. Berlin S. 1714).

FÜNFTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 9

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 10

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Das Gesetz tritt mit Ausnahme des § 8 Abs. 1 am 1. Januar 1988 in Kraft. § 8 Abs. 1 tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Das Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1994 außer Kraft.

10.07.87

Beschluß
des Bundesrates

zum

Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungs-
situation im Land Berlin

Der Bundesrat hat in seiner 579. Sitzung am 10. Juli 1987 beschlossen, dem vom Deutschen Bundestag am 25. Juni 1987 verabschiedeten Gesetz gemäß Artikel 84 Abs. 1 des Grundgesetzes zuzustimmen.