

10.07.91

Wo - FS**Gesetzesantrag**
des Landes BerlinEntwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften
sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin**A. Zielsetzung**

Der Deutsche Bundestag hat mit Erlaß des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (im folgenden GVWBl genannt) vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) anerkannt, das aufgrund besonders angespannter Wohnungsmarktbedingungen im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1994 hinsichtlich der bis 1987 preisgebunden gewesenen Altbauwohnungen weiterhin besondere, die Mietpreisentwicklung dämpfende Regelungen erforderlich sind. Dabei sollen die verschiedenen besonderen Regelungen in zeitlicher Staffelung unwirksam werden.

Zum 1. Januar 1992 wird die in § 3 GVWBl geregelte besondere Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung unwirksam.

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt seit Sommer 1987 hat zu einer dramatischen Verschärfung der bereits damals angespannten Wohnungsmarktlage geführt:

Die 1987 gegebene Wohnungsmarktlage konnte inzwischen trotz voller Ausschöpfung der verfügbaren Wohnungsbau- und Finanzierungskapazitäten nicht verbessert werden. Vielmehr ist die Zahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte durch unerwarteten Bevölkerungswachstum in

Berlin weit schneller gestiegen als die Zahl der frei und neu bezugsfertig werdenden Wohnungen. Mit solcher Entwicklung ist auch in weiterer Zukunft zu rechnen. Zumindest mittelfristig ist aufgrund des Zustandes der vorhandenen Wohnungen im Ostteil Berlins sowie auch im Umland Berlins keine Entspannung zu erwarten.

Bei Wegfall der Begrenzungsregelung ab 1. Januar 1992 werden insbesondere Haushalte mit durchschnittlichem und niedrigerem Einkommen - auch unter Berücksichtigung von Wohngeld - kaum noch haushalts- und familiengerechten Wohnraum zu sozial vertretbaren Preisen anmieten können.

B. Lösung

Für die Zeit nach dem 31. Dezember 1991 kann das Anmieten haushalts- und familiengerechten Wohnraumes zu für alle Schichten der Bevölkerung sozial vertretbaren Preisen nur gesichert werden durch weitere Gültigkeit einer besonderen Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung von Altbauwohnraum. Dazu muß die Befristung in § 3 GVBln aufgehoben werden. Diese Regelung ist dann bis zum Außerkrafttreten des Gesetzes am 31. Dezember 1994 wirksam.

C. Alternativen

Zur Sicherung der Zielsetzung bereits zum 1. Januar 1992 ist keine Alternative ersichtlich.

D. Kosten

Keine

Bundesrat

Drucksache 423/91

10.07.91

Wo - FS

Gesetzesantrag

des Landes Berlin

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften
sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

DER REGIERENDE BÜRGERMEISTER
VON BERLIN

Berlin, den 4. Juli 1991

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Dr. Henning Voscherau

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Senat von Berlin hat am 2. Juli 1991 beschlossen, dem Bundesrat
den beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauer-
haften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag
nach Artikel 76 Abs. 1 GG zu beschließen.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie den Entwurf gemäß § 36 Abs. 1 der
Geschäftsordnung des Bundesrates den zuständigen Ausschüssen zuleiten

könnten, damit bereits in der Bundesratssitzung am 27. September 1991 eine abschließende Entscheidung über den Gesetzesantrag getroffen werden kann.

Mit vorzüglicher Hochachtung

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first letter 'P' followed by a series of loops and a horizontal stroke at the end.

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften
sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

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

Artikel I

**Änderung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der
Wohnungssituation im Land Berlin**

Das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungs-
situation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625)
wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 werden die Worte "Bis zum 31. Dezember 1991 darf bei
Abschluß eines Mietvertrages" ersetzt durch die Worte "Bei Ab-
schluß eines Mietvertrages darf".

Artikel II

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1992 in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Der Deutsche Bundestag hat mit Erlaß des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (im folgenden GVWBln genannt) vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) anerkannt, das aufgrund besonders angespannter Wohnungsmarktbedingungen im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1994 hinsichtlich der bis 1987 preisgebunden gewesenen Altbauwohnungen weiterhin besondere, die Mietpreisentwicklung dämpfende Regelungen erforderlich sind. Dabei sollen die verschiedenen besonderen Regelungen in zeitlicher Staffelung unwirksam werden.

Zum 1. Januar 1992 wird die in § 3 GVWBln geregelte besondere Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung unwirksam.

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt seit Sommer 1987 hat zu einer dramatischen Verschärfung der bereits damals angespannten Wohnungsmarktlage geführt.

Die 1987 gegebene Wohnungsmarktlage konnte inzwischen trotz voller Ausschöpfung der finanziellen und tatsächlichen Baukapazitäten nicht verbessert werden. Die Zahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte stieg nach 1987 in zunehmendem Maße an,

- bis 1989/1990 aufgrund allgemeiner Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland sowie namentlich der steigenden Zahl von Aus- und Übersiedlern,
- seither im Zusammenhang mit der Vereinigung Deutschlands,

- in jüngster Zeit und voraussichtlich langfristig in der Zukunft aufgrund der Funktion Berlins als Europäische Metropole, als Regierungssitz und wegen der ab 1993 gegebenen erweiterten Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Gemeinschaft.

Die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und Wohnungen seit 1987 und in der Vorausschau bis 1995 stellt sich wie folgt dar:

	wohnungsmarktrelevante Haushalte	Wohnungen
Berlin (West) am Stichtag der Volks- und Gebäude- und Wohnungszählung (27. Mai 1987)	1,065 Mio	1,065 Mio
Ende 1989 in		
Berlin (West)	1,120 Mio	1,075 Mio
Berlin (Ost)	0,675 Mio	0,630 Mio
Berlin (gesamt)	1,795 Mio	1,705 Mio
Einschätzung ¹ Ende 1992	1,885 Mio	1,733 Mio
Ende 1995	1,976 Mio	1,771 Mio

Auch das Umland Berlins kann während der überschaubaren Zeit bis Ende 1995 zu keiner Entspannung der Wohnungsmarktsituation innerhalb der Region Berlins beitragen. Der Wohnungsfehlstand dort wird aus derzeitiger Sicht wie folgt eingeschätzt:

Ende 1989	rd. 55.000 Wohnungen
Ende 1992 voraussichtlich	rd. 77.000 Wohnungen
Ende 1995 voraussichtlich	rd. 66.000 Wohnungen.

¹ Aufgrund Bevölkerungsvorausberechnung sowie unter Berücksichtigung bisher geplanter Wohnungsbauprogramme und voraussichtlicher Wohnungsabgänge.

Die rd. 475.000 Altbau Mietwohnungen im Westteil Berlins stellen in wesentlichem Umfange die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum sicher. Wegen der insgesamt relativ geringen Fluktuationsquote namentlich im Bestand der Sozialmietwohnungen im Westteil der Stadt sowie im Bestand der gesetzlich gebundenen Mietwohnungen im Ostteil der Stadt sind in besonderem Maße auch Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen darauf angewiesen, Altbauwohnungen im Westteil der Stadt anzumieten.

Es droht akut die Gefahr, daß ab 1992 vermietbare Altbauwohnungen nur noch zu Preisen angeboten werden, die im Grenzbe-
reich der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 Wirtschaftsstrafge-
setz liegen. Eine wesentliche Zahl solcher Mietpreisverein-
barungen erhöht dann unmittelbar die Höhe der ortsüblichen
Vergleichsmieten, so daß solche Mietpreisvereinbarungen in
sozial unvertretbarer Weise kurzfristig zu spürbarer Erhöhung
des allgemeinen Mietpreinsniveaus führen werden.

Schon bei der gegenwärtig noch gültigen Rechtslage liegt die
Mietpreisentwicklung in letzter Zeit spürbar über den Steige-
rungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Dabei sind die
Preissteigerungen bei Neuvermietungen überproportional hoch.

Bei dieser Ausgangslage hat das Abgeordnetenhaus von Berlin
in seiner Sitzung am 27. Juni 1991 folgenden Beschluß gefaßt:

"Der Senat wird aufgefordert, unverzüglich im Bundesrat ini-
tiativ zu werden, um das Wegfallen der Kappungsgrenze bei
Neuvermietung im Bestand ehemals preisgebundener Wohnungen
zu verhindern."

II. Erforderliche Maßnahmen

Zur Sicherung sozial verträglicher Mietpreisbelastungen bei allen Bevölkerungsschichten ist es dringend erforderlich, auch über den 31. Dezember 1991 hinaus eine unabdingbare besondere gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Neuabschluß von Mietverträgen über ehemals preisgebundene Altbauwohnungen im Westteil Berlins aufrechtzuerhalten. Dazu ist es zumindest erforderlich, die Befristung der Begrenzungsregelung in § 3 Abs. 1 GVWBl aufzuheben. Damit bleibt die bisher wirksame Begrenzungsregelung bis zum 31. Dezember 1994, dem Termin des Außerkrafttretens des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (§ 10 aaO) erhalten.

III. Verfassungsrechtliche Fragen

Die zukünftige Rechtslage muß sich weiterhin innerhalb der Schranken gemäß Artikel 14 GG halten.

Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilt dem Gesetzgeber den Auftrag, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Dabei kann nur ein Sozialmodell verwirklicht werden, das das Privateigentum weiterhin anerkennt und die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums einbezieht (BVerfGE 38, 348, 370). Die besondere Berücksichtigung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) gilt insbesondere bei vermieteten Wohnungen, da hier Bürger auf die Nutzung von fremden Eigentumsobjekten zwingend angewiesen sind (BVerfGE 37, 132, 140).

Es ist deshalb Aufgabe des Gesetzgebers, in zwingenden mietrechtlichen Vorschriften einen entsprechenden Interessenausgleich herzustellen, allerdings ohne einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung einer Seite (BVerfGE 37, 132).

Der Umfang der verfassungsrechtlich zulässigen Eingriffe in das Eigentum ist dabei abhängig von der Intensität des in der jeweiligen Region gegebenen Wohnungsmangels. Bei der derzeit mittel- bis langfristig für Berlin und auch die Region absehbaren Wohnungsmarktlage sind erhebliche und zusätzliche, die Verfügungsgewalt des Eigentümers/Vermieters einschränkende gesetzliche Regelungen geboten und deshalb verfassungsrechtlich zulässig.

Die Aufrechterhaltung der Begrenzungsregelung der Miethöhe bei Neuvermietung auch über den 31. Dezember 1991 hinaus bis zum 31. Dezember 1994 trägt der gegebenen Wohnungsmarktlage entsprechend der verfassungsrechtlich gebotenen Verpflichtung beim Gebrauch des Eigentums angemessen Rechnung, daß der Gebrauch dem Wohle der Allgemeinheit zu dienen hat. Dabei werden weder der Eigentümer noch die Mieter unverhältnismäßig einseitig bevorzugt oder benachteiligt.

IV. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Aufrechterhaltung der besonderen Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung von ehemals preisgebundenen Altbauwohnungen im Westteil Berlins bewirkt insoweit, daß die Mietpreise bei Neuvermietung nur im sozial vertretbaren Maße bei Zulassung angemessen höherer Mietpreisvereinbarungen gegenüber dem Vormieter zulässig sind. Bei Neuvermietung werden weiterhin erhöhte Mietpreisvereinbarungen in einem

Umfange zulässig sein, die bei relativ ausgewogenen Wohnungsmarktverhältnissen allenfalls am Markt durchsetzbar wären. Eine Teilnahme der Eigentümer betroffenen Wohnraumes an der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt sichergestellt. Es werden lediglich solche wirtschaftlichen Einkommenschancen der Eigentümer auch zukünftig gekappt, die wegen der angespannten Wohnungsmarktlage in der Region Berlin bestehen.

V. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen). Die Zustimmungsbedürftigkeit des Gesetzes folgt aus Artikel 84 Abs. 1 GG, weil das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin Verwaltungsverfahren im Land Berlin berührt.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel I (Änderung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin)

Die in § 3 GVWBln geregelte Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung der im Westteil der Stadt gelegenen und bis zum 31. Dezember 1987 preisgebunden gewesenen Altbauwohnungen wird mit Ablauf des 31. Dezember 1991 unwirksam. Die seit Erlass dieser Regelung eingetretene Entwicklung namentlich bei der Bevölkerungs- und Haushaltszahl macht es erforderlich, auch über den 31. Dezember 1991 hinaus die Miethöhe bei Neuvermietung durch ausdrückliches unabdingbares Recht zu begrenzen.

Dazu soll in der derzeit bis zum 31. Dezember 1991 wirksamen Begrenzungsregelung die Befristung aufgehoben werden, so daß die Begrenzungsregelung bis zum vorgesehenen Termin des Außerkrafttretens des Gesetzes wirksam bleiben wird.

Zu Artikel II (Inkrafttreten)

Das Gesetz soll im unmittelbaren Anschluß an den bisher geltenden Endtermin der befristeten Wirksamkeit der Regelung in Kraft treten. Damit gilt die in § 3 GVWBl. n geregelte Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung ohne Unterbrechung weiter.

I. Gegenüberstellung der GesetzestexteAlte FassungNeue Fassung

**Gesetz zur dauerhaften sozialen
Verbesserung der Wohnungssituation
im Land Berlin**

§§ 1 bis 2 und 4 bis 10
unverändert

§ 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 hinzuge-rechnet werden dürfen, nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen.

(2) unverändert

§ 3

**Begrenzung der Miethöhe
bei Neuvermietung**

(1) Bei Abschluß eines Mietvertrages darf 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.

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften**Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland**

vom 23. Mai 1949 (BGBl. I S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885)

Artikel 14 [Eigentum, Erbrecht und Enteignung]

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Artikel 74 [Konkurrierende Gesetzgebung, Sachgebiete]

Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:

1. das bürgerliche Recht, das Strafrecht und den Strafvollzug, die Gerichtsverfassung, das gerichtliche Verfahren, die Rechtsanwaltschaft, das Notariat und die Rechtsberatung;
- ⋮
18. den Grundstücksverkehr, das Bodenrecht und das landwirtschaftliche Pachtwesen, das Wohnungswesen, das Siedlungs- und Heimstättenwesen;

Artikel 84 [Landeseigene Verwaltung und Bundesaufsicht]

- (1) Führen die Länder die Bundesgesetze als eigene Angelegenheit aus, so regeln sie die Einrichtung der Behörden und das Verwaltungsverfahren, soweit nicht Bundesgesetze mit Zustimmung des Bundesrates etwas anderes bestimmen.

Gesetz zur weiteren Vereinfachung
des Wirtschaftsrecht
(Wirtschaftsstrafgesetz 1954)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721)

§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte nicht unwesentlich übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 2 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

27.09.91

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin**A. Zielsetzung**

Der Deutsche Bundestag hat mit Erlaß des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (im folgenden GVWBln genannt) vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) anerkannt, das aufgrund besonders angespannter Wohnungsmarktbedingungen im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1994 hinsichtlich der bis 1987 preisgebunden ~~gewesenen~~ Altbauwohnungen weiterhin besondere, die Mietpreisentwicklung dämpfende Regelungen erforderlich sind. Dabei sollen die verschiedenen besonderen Regelungen in zeitlicher Staffelung unwirksam werden.

Zum 1. Januar 1992 wird die in § 3 GVWBln geregelte besondere Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung unwirksam.

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt seit Sommer 1987 hat zu einer dramatischen Verschärfung der bereits damals angespannten Wohnungsmarktlage geführt:

Die 1987 gegebene Wohnungsmarktlage konnte inzwischen trotz voller Ausschöpfung der verfügbaren Wohnungsbau- und Finanzierungskapazitäten nicht verbessert werden. Vielmehr ist die Zahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte durch unerwartetes Bevölkerungswachstum in

Berlin weit schneller gestiegen als die Zahl der frei und neu bezugsfertig werdenden Wohnungen. Mit solcher Entwicklung ist auch in weiterer Zukunft zu rechnen. Zumindest mittelfristig ist aufgrund des Zustandes der vorhandenen Wohnungen im Ostteil Berlins sowie auch im Umland Berlins keine Entspannung zu erwarten.

Bei Wegfall der Begrenzungsregelung ab 1. Januar 1992 werden insbesondere Haushalte mit durchschnittlichem und niedrigerem Einkommen - auch unter Berücksichtigung von Wohngeld - kaum noch haushalts- und familiengerechten Wohnraum zu sozial vertretbaren Preisen anmieten können.

B. Lösung

Für die Zeit nach dem 31. Dezember 1991 kann das Anmieten haushalts- und familiengerechten Wohnraumes zu für alle Schichten der Bevölkerung sozial vertretbaren Preisen nur gesichert werden durch weitere Gültigkeit einer besonderen Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung von Altbauwohnraum. Dazu muß die Befristung in § 3 GVWBln aufgehoben werden. Diese Regelung ist dann bis zum Außerkrafttreten des Gesetzes am 31. Dezember 1994 wirksam.

C. Alternativen

Zur Sicherung der Zielsetzung bereits zum 1. Januar 1992 ist keine Alternative ersichtlich.

D. Kosten

Keine.

27.09.91

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften
sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

Der Bundesrat hat in seiner 634. Sitzung am 27. September 1991
beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76
Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften
sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

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

Artikel 1

**Änderung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der
Wohnungssituation im Land Berlin**

Das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungs-
situation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625)
wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 1 werden die Worte "Bis zum 31. Dezember 1991 darf
bei Abschluß eines Mietvertrages" durch die Worte "Bei Abschluß
eines Mietvertrages darf" ersetzt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1992 in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

I. Ausgangslage

Der Deutsche Bundestag hat mit Erlaß des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (im folgenden GVWBln genannt) vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) anerkannt, das aufgrund besonders angespannter Wohnungsmarktbedingungen im Land Berlin bis zum 31. Dezember 1994 hinsichtlich der bis 1987 preisgebunden gewesenen Altbauwohnungen weiterhin besondere, die Mietpreisentwicklung dämpfende Regelungen erforderlich sind. Dabei sollen die verschiedenen besonderen Regelungen in zeitlicher Staffelung unwirksam werden.

Zum 1. Januar 1992 wird die in § 3 GVWBln geregelte besondere Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung unwirksam.

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt seit Sommer 1987 hat zu einer dramatischen Verschärfung der bereits damals angespannten Wohnungsmarktlage geführt.

Die 1987 gegebene Wohnungsmarktlage konnte inzwischen trotz voller Ausschöpfung der finanziellen und tatsächlichen Baukapazitäten nicht verbessert werden. Die Zahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte stieg nach 1987 in zunehmendem Maße an,

- bis 1989/1990 aufgrund allgemeiner Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland sowie namentlich der steigenden Zahl von Aus- und Übersiedlern,
- seither im Zusammenhang mit der Vereinigung Deutschlands,

- in jüngster Zeit und voraussichtlich langfristig in der Zukunft aufgrund der Funktion Berlins als Europäische Metropole, als Regierungssitz und wegen der ab 1993 gegebenen erweiterten Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Gemeinschaft.

Die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und Wohnungen seit 1987 und in der Vorausschau bis 1995 stellt sich wie folgt dar:

	wohnungsmarktrelevante Haushalte	Wohnungen
Berlin (West) am Stichtag der Volks- und Gebäude- und Wohnungszählung (27. Mai 1987)	1,065 Mio	1,065 Mio
Ende 1989 in		
Berlin (West)	1,120 Mio	1,075 Mio
Berlin (Ost)	0,675 Mio	0,630 Mio
Berlin (gesamt)	1,795 Mio	1,705 Mio
Einschätzung ¹⁾ Ende 1992	1,885 Mio	1,733 Mio
Ende 1995	1,976 Mio	1,771 Mio

Auch das Umland Berlins kann während der überschaubaren Zeit bis Ende 1995 zu keiner Entspannung der Wohnungsmarktsituation innerhalb der Region Berlins beitragen. Der Wohnungsfehlstand dort wird aus derzeitiger Sicht wie folgt eingeschätzt:

Ende 1989 rd. 55.000 Wohnungen
 Ende 1992 voraussichtlich rd. 77.000 Wohnungen
 Ende 1995 voraussichtlich rd. 66.000 Wohnungen.

¹⁾ Aufgrund Bevölkerungsvorausberechnung sowie unter Berücksichtigung bisher geplanter Wohnungsbauprogramme und voraussichtlicher Wohnungsabgänge.

Die rd. 475.000 Altbaumietwohnungen im Westteil Berlins stellen in wesentlichem Umfange die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum sicher. Wegen der insgesamt relativ geringen Fluktuationsquote namentlich im Bestand der Sozialmietwohnungen im Westteil der Stadt sowie im Bestand der gesetzlich gebundenen Mietwohnungen im Ostteil der Stadt sind in besonderem Maße auch Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen darauf angewiesen, Altbauwohnungen im Westteil der Stadt anzumieten.

Es droht akut die Gefahr, daß ab 1992 vermietbare Altbauwohnungen nur noch zu Preisen angeboten werden, die im Grenzbereich der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 ¹⁾ liegen. Eine wesentliche Zahl solcher Mietpreisvereinbarungen erhöht dann unmittelbar die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten, so daß solche Mietpreisvereinbarungen in sozial unvertretbarer Weise kurzfristig zu spürbarer Erhöhung des allgemeinen Mietpreisniveaus führen werden.

Schon bei der gegenwärtig noch gültigen Rechtslage liegt die Mietpreisentwicklung in letzter Zeit spürbar über den Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Dabei sind die Preissteigerungen bei Neuvermietungen überproportional hoch.

¹⁾ § 5 lautet:

"§ 5

Mietpreisüberhöhung

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen läßt oder annimmt. Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte nicht unwesentlich übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 2 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden."

Bei dieser Ausgangslage hat das Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 27. Juni 1991 folgenden Beschluß gefaßt:

"Der Senat wird aufgefordert, unverzüglich im Bundesrat initiativ zu werden, um das Wegfallen der Kappungsgrenze bei Neuvermietung im Bestand ehemals preisgebundener Wohnungen zu verhindern."

II. Erforderliche Maßnahmen

Zur Sicherung sozial verträglicher Mietpreisbelastungen bei allen Bevölkerungsschichten ist es dringend erforderlich, auch über den 31. Dezember 1991 hinaus eine unabdingbare besondere gesetzliche Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Neuabschluß von Mietverträgen über ehemals preisgebundene Altbauwohnungen im Westteil Berlins aufrechtzuerhalten. Dazu ist es zumindest erforderlich, die Befristung der Begrenzungsregelung in § 3 Abs. 1 GVWBln aufzuheben. Damit bleibt die bisher wirksame Begrenzungsregelung bis zum 31. Dezember 1994, dem Termin des Außerkrafttretens des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (§ 10 GVWBln) erhalten.

III. Verfassungsrechtliche Fragen

Die zukünftige Rechtslage muß sich weiterhin innerhalb der Schranken gemäß Artikel 14 GG halten.

Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG erteilt dem Gesetzgeber den Auftrag, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Dabei kann nur ein Sozialmodell verwirklicht werden, das das Privateigentum weiterhin anerkennt und die verfassungsrechtliche Forderung einer am Gemeinwohl ausgerichteten Nutzung des Privateigentums einbezieht (BVerfGE 38, 348, 370). Die besondere Berücksichtigung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Artikel 14 Abs. 2 GG) gilt insbesondere bei vermieteten Wohnungen, da hier Bürger auf die Nutzung von fremden Eigentumsobjekten zwingend angewiesen sind (BVerfGE 37, 132, 140).

Es ist deshalb Aufgabe des Gesetzgebers, in zwingenden mietrechtlichen Vorschriften einen entsprechenden Interessenausgleich herzustellen, allerdings ohne einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung einer Seite (BVerfGE 37, 132).

Der Umfang der verfassungsrechtlich zulässigen Eingriffe in das Eigentum ist dabei abhängig von der Intensität des in der jeweiligen Region gegebenen Wohnungsmangels. Bei der derzeit mittel- bis langfristig für Berlin und auch die Region absehbaren Wohnungsmarktlage sind erhebliche und zusätzliche, die Verfügungsgewalt des Eigentümers/Vermieters einschränkende gesetzliche Regelungen geboten und deshalb verfassungsrechtlich zulässig.

Die Aufrechterhaltung der Begrenzungsregelung der Miethöhe bei Neuvermietung auch über den 31. Dezember 1991 hinaus bis zum 31. Dezember 1994 trägt der gegebenen Wohnungsmarktlage entsprechend der verfassungsrechtlich gebotenen Verpflichtung beim Gebrauch des Eigentums angemessenen Rechnung, daß der Gebrauch dem Wohle der Allgemeinheit zu dienen hat. Dabei werden weder der Eigentümer noch die Mieter unverhältnismäßig einseitig bevorzugt oder benachteiligt.

IV. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Aufrechterhaltung der besonderen Regelung zur Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung von ehemals preisgebundenen Altbauwohnungen im Westteil Berlins bewirkt insoweit, daß die Mietpreise bei Neuvermietung nur im sozial vertretbaren Maße bei Zulassung angemessenen höherer Mietpreisvereinbarungen gegenüber dem Vormieter zulässig sind. Bei Neuvermietung werden weiterhin erhöhte Mietpreisvereinbarungen in einem

Umfange zulässig sein, die bei relativ ausgewogenen Wohnungsmarktverhältnissen allenfalls am Markt durchsetzbar wären. Eine Teilnahme der Eigentümer betroffenen Wohnraumes an der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt sichergestellt. Es werden lediglich solche wirtschaftlichen Einkommenschancen der Eigentümer auch zukünftig gekappt, die wegen der angespannten Wohnungsmarktlage in der Region Berlin bestehen.

V. Gesetzgebungszuständigkeit

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen). Die Zustimmungsbedürftigkeit des Gesetzes folgt aus Artikel 84 Abs. 1 GG, weil das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin Verwaltungsverfahren im Land Berlin berührt.

3. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin)

Die in § 3 GVWBln geregelte Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung der im Westteil der Stadt gelegenen und bis zum 31. Dezember 1987 preisgebunden gewesenen Altbauwohnungen wird mit Ablauf des 31. Dezember 1991 unwirksam. Die seit Erlaß dieser Regelung eingetretene Entwicklung namentlich bei der Bevölkerungs- und Haushaltszahl macht es erforderlich, auch über den 31. Dezember 1991 hinaus die Miethöhe bei Neuvermietung durch ausdrückliches unabdingbares Recht zu begrenzen.

Dazu soll in der derzeit bis zum 31. Dezember 1991 wirksamen Begrenzungsregelung die Befristung aufgehoben werden, so daß die Begrenzungsregelung bis zum vorgesehenen Termin des Außerkrafttretens des Gesetzes wirksam bleiben wird.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Das Gesetz soll im unmittelbaren Anschluß an den bisher geltenden Endtermin der befristeten Wirksamkeit der Regelung in Kraft treten. Damit gilt die in § 3 GVWBln geregelte Begrenzung der Miethöhe bei Neuvermietung ohne Unterbrechung weiter.

C. Gegenüberstellung der Gesetzestexte

Alte Fassung

Neue Fassung

**Gesetz zur dauerhaften sozialen
Verbesserung der Wohnungssituation
im Land Berlin**

§§ 1 bis 2 und 4 bis 10
unverändert

§ 3

**Begrenzung der Miethöhe bei
Neuvermietung**

(1) Bis zum 31. Dezember 1991
darf bei Abschluß eines Miet-
vertrages der vereinbarte Miet-
zins den bisherigen Mietzins,
dem darin bisher nicht enthal-
tene Erhöhungsbeträge nach den
§§ 3 bis 5 des Gesetzes zur
Regelung der Miethöhe hinzuge-
rechnet werden dürfen, nicht
um mehr als 10 vom Hundert
übersteigen.

(2) unverändert

§ 3

**Begrenzung der Miethöhe
bei Neuvermietung**

(1) Bei Abschluß eines
Mietvertrages darf der
vereinbarte Mietzins den
bisherigen Mietzins, dem
darin bisher nicht ent-
haltene Erhöhungsbeträge
nach den §§ 3 bis 5 des
Gesetzes zur Regelung der
Miethöhe hinzugerechnet
werden dürfen, nicht um
mehr als 10 vom Hundert
übersteigen.

13.12.91

Unterrichtung

durch den Deutschen Bundestag

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 67. Sitzung am 12. Dezember 1991 aufgrund der Beschlußempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (19. Ausschuß) - Drucksache 12/1770 - den vom Bundesrat eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes
zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Woh-
nungssituation im Land Berlin

- Drucksache 12/1459 -

abgelehnt.