

19.05.95

R - Wo

Gesetzesbeschluß
des Deutschen Bundestages

**Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums
im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht
(Mietenüberleitungsgesetz)**

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 38. Sitzung am 18. Mai 1995 aufgrund der Beschlußempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (18. Ausschuß) - Drucksache 13/1386 - den

Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)
- Drucksachen 13/783, 13/1041, 13/1187 -

unter Berücksichtigung der mündlich vorgetragenen Berichtigung in der nachstehenden Fassung angenommen:

Fristablauf: 09.06.95
Initiativgesetz des Bundestages;
erster Durchgang des Regierungsentwurfs: Drs. 140/95

Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

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

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), wird wie folgt geändert:

1. § 11 wird wie folgt gefaßt:

„§ 11

(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a auf Wohnraum anzuwenden, der nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde und seit dem 3. Oktober 1990

1. in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt wurde oder
2. aus Räumen wiederhergestellt wurde, die auf Dauer zu Wohnzwecken nicht mehr benutzbar waren, oder aus Räumen geschaffen wurde, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung anderen als Wohnzwecken dienen.

Bei der Vermietung dieses Wohnraums sind Preisvorschriften nicht anzuwenden. §§ 1 bis 10a sind auch auf Wohnraum anzuwenden, dessen Errichtung mit Mitteln der vereinbarten Förderung im Sinne des § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurde.

(2) Auf anderen als den in Absatz 1 bezeichneten Wohnraum in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet sind die §§ 1 bis 10a ab... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] anzuwenden, soweit sich aus den §§ 12 bis 17 nichts anderes ergibt.“

2. Nach § 11 werden folgende §§ 12 bis 17 angefügt:

„§ 12

(1) Abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 kann bis zum 31. Dezember 1997 die Zustimmung zu einer Erhöhung des am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] ohne Erhöhung nach Modernisierung oder Instandsetzungsvereinbarung geschuldeten Mietzinses um 20 vom Hundert verlangt werden, wenn an dem Gebäude mindestens drei der fünf folgenden Bestandteile keine erheblichen Schäden aufweisen:

1. Dach,
2. Fenster,
3. Außenwände,
4. Hausflure oder Treppenräume oder
5. Elektro-, Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallationen.

Der Erhöhungssatz ermäßigt sich um 5 vom Hundert bei Wohnraum, der nicht mit einer Zentralheizung und einem Bad ausgestattet ist.

(2) Von dem in Absatz 1 genannten Erhöhungssatz können 5 vom Hundert erst zum 1. Januar 1997 und nur für Wohnraum verlangt werden, der in einer Gemeinde mit mindestens 20 000 Einwohnern oder in einer Gemeinde liegt, die an eine Gemeinde mit mindestens 100 000 Einwohnern angrenzt.

(3) Die Erhöhung nach Absatz 1 darf jeweils weitere 5 vom Hundert betragen bei

(7) Abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 2 dürfen bei der Erstellung eines Mietspiegels, der nicht über den 30. Juni 1999 hinaus gilt, auch die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Entgelte zugrunde gelegt werden.

1. Wohnraum in einem Einfamilienhaus,
2. Wohnraum, der im komplexen Wohnungsbau geplant war und der nach dem 30. Juni 1990 fertiggestellt worden ist, sofern seine Ausstattung über den im komplexen Wohnungsbau üblichen Standard erheblich hinausgeht,

(4) Die Vom-Hundert-Sätze des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 sind aus dem drei Jahre zuvor geschuldeten Mietzins zuzüglich der Mieterhöhungen nach der Ersten und nach §§ 1, 2 und 4 der Zweiten Grundmietenverordnung zu berechnen. Im übrigen bleiben diese Erhöhungen bei der Anwendung des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 außer Betracht.

(5) Der Mieter kann die Zustimmung zu dem Erhöhungsverlangen verweigern, wenn der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage seit dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] vereinbart werden. Dann schuldet er die Zustimmung zu einer Erhöhung bis zur Höhe der in Satz 1 bezeichneten Entgelte, höchstens jedoch bis zu der sich aus den Absätzen 1 bis 4 ergebenden Höhe.

(6) Abweichend von § 2 Abs. 2 und 4. gilt:

1. Der Anspruch ist gegenüber dem Mieter schriftlich geltend zu machen und zu erläutern.
2. Die zweimalige Entrichtung eines erhöhten Mietzinses oder die zweimalige Puldung des Einzugs des Mietzinses im Lastschriftverfahren gilt in dieser Höhe als Zustimmung.
3. Ist das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter vor dem 1. Juli 1995 zugegangen, so schuldet er den erhöhten Mietzins ab 1. August 1995.

§ 13

(1) Bei der Anwendung des § 3 auf Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 dürfen Mieterhöhungen, die bis zum 31. Dezember 1997 erklärt werden, insgesamt drei Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigen, es sei denn, der Mieter stimmt im Rahmen einer Vereinbarung nach § 17 einer weitergehenden Mieterhöhung zu.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden,

1. soweit der Vermieter bauliche Änderungen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat,
2. wenn mit der baulichen Maßnahme vor dem 1. Juli 1995 begonnen worden ist oder
3. wenn die bauliche Änderung mit Mitteln der einkommensorientierten Förderung im Sinne des § 88e des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert wurde.

§ 14

(1) Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen bei Mietverhältnissen auf Grund von Verträgen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens des Gesetzes] abgeschlossen worden sind, auch nach diesem Zeitpunkt bis zum 31. Dezember 1997 durch schriftliche Erklärung auf die Mieter umgelegt und hierfür Vorauszahlungen in angemessener Höhe verlangt werden. Sind bis zu diesem Zeitpunkt Betriebskosten umgelegt oder angemessene Vorauszahlungen verlangt worden, so gilt dies als vertraglich vereinbart. § 8 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Betriebskosten, die auf Zeiträume vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] entfallen, sind nach den bisherigen Vorschriften abzurechnen. Später angefallene Betriebskosten aus einem Abrechnungszeitraum, der vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] begonnen hat, können nach den bisherigen Vorschriften abgerechnet werden.

§ 15

Auf Erhöhungen der Kapitalkosten für Altverbindlichkeiten im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfegesetzes ist § 5 nicht anzuwenden.

§ 16

(1) Bis zum 31. Dezember 1997 kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung eine Erhöhung des Mietzinses entsprechend § 2 der Zweiten Grundmietenverordnung um 0,30 Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich für jeden Bestandteil im Sinne des § 12 Abs. 1 zum Ersten das auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats verlangen, wenn an dem Bestandteil erhebliche Schäden nicht vorhanden sind und dafür eine Erhöhung bisher nicht vorgenommen wurde. § 8 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vor dem... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens] getroffene Vereinbarungen über Mieterhöhungen nach Instandsetzung im Sinne des § 3 der Zweiten Grundmietenverordnung bleiben wirksam.

§ 17

§ 10 Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften der §§ 1 bis 9, 10 Abs. 2, §§ 10a bis 16 abweichen, unwirksam sind, es sei denn, daß der Mieter während des Bestehens des Mietverhältnisses einer Mieterhöhung um einen bestimmten Betrag zugestimmt hat."

Artikel 2

Gesetz über die Angemessenheit von Entgelten beim Übergang in das Vergleichsmietensystem

§ 1

Angemessenheit von Entgelten

Nicht unangemessen hoch im Sinne des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 sind Entgelte für Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, die

1. bis zum 31. Dezember 1997 nach § 3 oder § 13 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geändert oder nach § 13 in Verbindung mit § 17 jenes Gesetzes vereinbart oder
2. bei der Wiedervermietung in einer der Nummer 1 entsprechenden Höhe vereinbart

worden sind.

§ 2

Übergangsvorschrift für Neuvertragsmieten

Beim Abschluß eines Mietvertrages über Wohnraum im Sinne des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe darf der Mietzins den nach den §§ 3, 12, 13, 16 oder 17 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zulässigen Mietzins bis zum 30. Juni 1997 nicht um mehr als 15 vom Hundert übersteigen.

Artikel 3
Änderung
des Schuldrechtsanpassungsgesetzes

§ 35 des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 21.
September 1994 (BGBl. I S.2538) wird wie folgt
gefaßt:

§ 35
Mietzins

(1) Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Mietzinses verlangen. Der Mietzins wird an dem ersten Tag des zweiten Monats fällig, der auf die schriftliche Anforderung des Mietzinses durch den Vermieter gegenüber dem Mieter folgt.

(2) Vom 1. Januar 1995 bis zum Ablauf des (einsetzen: Tag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes) bestimmt sich der Mietzins nach der Ersten und der Zweiten Grundmietverordnung sowie der Betriebskosten- und Umlageverordnung in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung. Von dem (einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieses Gesetzes) an kann der Vermieter eine Erhöhung dieses Mietzinses und die Betriebskosten nach näherer Maßgabe des § 11 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe und der dort angeführten Vorschriften verlangen. Für die Erhöhung nach § 12 jenseits des Gesetzes gilt dagegen § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 nicht. "

Artikel 4
Änderung des Wohngeldsondergesetzes

Das Wohngeldsondergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2406), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 9. November 1994 (BGBl. I S. 3419), wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Satz 1 werden die Wörter "vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 31. Dezember 1995" durch die Wörter "vom 1. Oktober 1991 bis einschließlich 31. Dezember 1996" ersetzt.

2. Folgender neuer § 11b wird eingefügt:

§ 11 b

Freibetrag bei der Überleitung ins Vergleichsmietensystem

Von dem nach §§ 8 bis 11a ermittelten monatlichen Einkommen wird im Fall einer Erhöhung der Miete nach dem 30. Juni 1995 bei der Berechnung eines Mietzuschusses vor Anwendung der Anlagen 1 bis 5 bei Alleinstehenden ein Freibetrag von 100 Deutsche Mark abgesetzt, wenn das monatliche Einkommen 1 000 Deutsche Mark nicht übersteigt. Für das zweite und jedes weitere Familienmitglied erhöhen sich der Freibetrag um 25 Deutsche Mark und die Einkommensgrenze um 400 Deutsche Mark. Bei Überschreitung der in den Sätzen 1 und 2 bestimmten Einkommensgrenzen wird der Freibetrag für jeweils volle 100 Deutsche Mark der Überschreitung um 25 Deutsche Mark gekürzt.

3. In § 18 Abs. 1 Nr. 2 werden nach den Wörtern „vom Hundert“ die Wörter „oder um mindestens 30 Deutsche Mark“ eingefügt.

4. In § 21 Abs. 1 Satz 1 werden in der Tabelle die Wörter "bis 31. Dezember 1995" durch die Wörter "bis 30. Juni 1996" ersetzt.

5. § 23 wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 wurden die Wörter "bis einschließlich 31. Dezember 1995" durch die Wörter "bis einschließlich 31. Dezember 1996" ersetzt.

6. § 28 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

"(1) Empfänger von Wohngeld, deren Bewilligung in den Monaten Oktober bis Dezember 1996 endet und die im Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 1996, bei im Monat Dezember endender Bewilligung bis 31. Januar 1997, einen Antrag auf erneute Bewilligung stellen, können für die Monate Januar 1997 bis einschließlich März 1997 einen Vorschuß auf das nach dem Wohngeldgesetz zustehende Wohngeld erhalten. In diesem Falle ist als Vorschuß ein auf volle Deutsche Mark aufgerundeter Betrag in Höhe von 80 vom Hundert des nach diesem Gesetz für den Monat Dezember 1996 bewilligten Wohngeldes zu gewähren. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn auf einen im Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 1996 gestellten Antrag erstmals Wohngeld nach diesem Gesetz bewilligt wird. Im Zeitraum vom 1. September bis 31. Dezember 1996 gestellte Anträge nach diesem Gesetz gelten für den Zeitraum ab 1. Januar 1997 zugleich als an diesem Tag gestellte Anträge nach dem Wohngeldgesetz."

Artikel 5

Anderung des Wohngeldgesetzes

Das Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183) mit den Anlagen 1 bis 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1992 (BGBl. I S. 545), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 6 des Gesetzes vom 19. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2978), wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b werden die Wörter "des § 69 Abs. 3 Satz 1 des Bundessozialhilfegesetzes" durch die Wörter "des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch" ersetzt.
2. § 42 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Nummer 3 (§ 32 Abs. 1 Satz 3) wird in der Tabelle die Angabe "31. Dezember 1995" durch die Angabe "30. Juni 1996" ersetzt.
 - b) In Nummer 4 Buchstabe b werden
 - aa) in Satz 1 die Wörter "bis 31. Dezember 1995" durch die Wörter "bis 31. Dezember 1996" ersetzt.
 - bb) Doppelbuchstabe bb (Erhebungsmerkmal f) der Klammerausdruck "(§ 42 Abs. 3)" gestrichen.

Artikel 6

Inkrafttreten, Außerkrafttreten von Vorschriften

(1) Artikel 5 Nr. 1 tritt mit Wirkung vom 1. Januar 1995, die Artikel 4 und 5 treten im übrigen am 1. Juli 1995 in Kraft.

(2) Im übrigen tritt das Gesetz am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft

1. die Erste Grundmietenverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1269),
2. die Zweite Grundmietenverordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1416),
3. die Betriebskosten-Umlageverordnung vom 17. Juni 1991 (BGBl. I S. 1270), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1415).

02.06.95**Beschluß
des Bundesrates**

Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

Der Bundesrat hat in seiner 685. Sitzung am 2. Juni 1995 beschlossen, dem vom Deutschen Bundestag am 18. Mai 1995 verabschiedeten Gesetz gemäß Artikel 104 a Abs. 3 Satz 3 des Grundgesetzes zuzustimmen.

Ferner hat der Bundesrat folgende Entschließung gefaßt:

Das Wohngeldgesetz ist zuletzt 1990 novelliert worden. Eine erneute Anpassung an die Einkommens- und Mietenentwicklung ist seit langem überfällig. Darauf hat der Bundesrat wiederholt, zuletzt mit Entschließung vom 4. November 1994 - BR-Drucksache 960/94 (Beschluß) - hingewiesen.

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung nochmals eindringlich auf, den Entwurf einer 10. Wohngeldnovelle mit leistungsverbessernden Maßnahmen und Vorschlaen zur Verwaltungsvereinfachung unverzüglich vorzulegen, damit das Änderungsgesetz bereits 1996 wirkt. Der Bundesrat erwartet, daß dabei die Verbesserung des Wohngeldes West für Härtefälle schon zur zweiten Hälfte des Jahres 1996 wirksam wird.